

CONSTANCIA SECRETARIAL- La Calera 22 de enero de 2024. Al Despacho de la Señora Juez, informando que el 13 de diciembre fue radicada la presente demanda ejecutiva de menor cuantía, mismo que se encuentra pendiente de calificación bajo es estatuto procesal vigente. El escrito demandatorio proviene del correo que el profesional de derecho registra en SIRNA.

La Escribiente



YULY PAOLA CASTRO CORONADO



Rama Judicial
República de Colombia

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE LA CALERA

Referencia: Ejecutivo de Menor Cuantía No. 496 de 2023
Demandante: NGUYEN TRUC TRUNG
Demandados: ELIZABETH ALVAREZ OSPINA
EDGAR ROZO ESCOBAR.
Fecha Auto: Febrero 29 de 2024

Estudiada la demanda ejecutiva singular de menor cuantía incoada por **NGUYEN TRUC TRUNG**, identificado con el pasaporte N° 526612077, a través de apoderado judicial, quien pretende se libre mandamiento ejecutivo a su favor y en contra de **ELIZABETH ALVAREZ OSPINA** identificada con cédula de ciudadanía No. 20.679.439. y **EDGAR ROZO ESCOBAR** identificado con la cedula de ciudadanía No. 11.231.642, por el pago de las arras, clausula penal y mejoras al terreno pactado en el contrato de **PROMESA DE COMPRAVENTA DEL BIEN INMUEBLE** del 26 de marzo de 2022.

Previo a resolver sobre la viabilidad de librar mandamiento dentro de la presente demanda ejecutiva de menor cuantía, el Despacho estima pertinente realizar las siguientes,

CONSIDERACIONES

Al abordar el Despacho, el estudio de la demanda, se observa que, la parte actora allegó como base de la ejecución tres documentos denominados PROMESA DE CONTRATO DE COMPRAVENTA DEL BIEN INMUEBLE de fecha 26 de marzo de 2022, DECLARACIÓN INCUMPLIMIENTO CONTRATO DE COMPRA VENTA fechado del 02 de octubre de 2023, copia de la transacción enviada a los aquí demandantes de fecha 21 de abril de 2022, que involucran a las aquí partes procesales.

En el contrato de promesa de compraventa se estableció que los promitentes vendedores, esto es, ELIZABETH ALVAREZ OSPINA y EDGAR ROZO ESCOBAR prometían vender y NGUYEN TRUC TRUNG prometía comprar el inmueble identificado con folio de matrícula No. 50N-1142035, por la suma de \$320.000.000, contrato dentro del cual se pactaron por concepto de arras la suma de \$32.000.000., y por concepto de clausula penal la suma de \$32.000.000.

Sin embargo, tal como lo afirma el extremo actor no se fijo fecha ni lugar para suscribir las escrituras y perfeccionar la compraventa, sin embargo durante el curso del contrato manifiesta el demandante los promitentes vendedores cambiaron las condiciones del contrato, incrementando el valor

del inmueble, por lo que en fecha del 02 de octubre de 2023, el aquí demandante declaró el incumplimiento del contrato.

Conforme a lo narrado, las pretensiones de la parte actora están encaminadas a que se le paguen las arras, cláusula penal y mejoras realizadas al inmueble identificado con folio de matrícula No. 50N-1142035 a través del proceso ejecutivo por sumas de dinero.

Ahora bien, revisado el documento soporte de la ejecución "CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA", se tiene de acuerdo a las cláusulas allí establecidas, que emergen obligaciones recíprocas para los involucrados en la negociación, sin embargo, no existe pacto sobre la fecha y lugar y cumplimiento de las mismas.

Debe tenerse en cuenta entonces dada la naturaleza de este contrato, entendido como una promesa de compraventa, que su finalidad primordialmente y por ser un acto eminentemente preparatorio y temporal, es la del otorgamiento del contrato prometido. Así entonces, si lo que se pretende es la ejecución del mismo en la forma establecida en dicha negociación, la vía a la cual debe acudir es a la que emana de su propia regulación sustancial, art.1546 del C. Civil, y en el particular sería la acción declarativa para la resolución de la promesa de venta o para el cumplimiento con la consecuente ejecución en la forma pactada, ambas con la posibilidad de exigir indemnización de perjuicios.

Lo anterior, habida cuenta que en el escenario de un proceso ejecutivo deviene obligatorio desde sus inicios, acreditarse que las obligaciones a cargo de quien acciona fueron cumplidas en la forma pactada en la promesa de venta, lo cual le faculta para ventilar por esta vía judicial sus pretensiones frente a la parte que no se allanó al cumplimiento; de manera que, le corresponde demostrar los elementos que dan vía libre a la orden compulsiva que pretende, como son la aportación de los documentos que contengan una obligación clara, expresa y exigible, y en el particular, la exigibilidad no está presente en el aportado como sostén de la ejecución, pues allí ambas partes adquirieron compromisos recíprocos; ni se tiene certeza del modo, forma y lugar en que se debía cumplir la obligación pactada, luego entonces, si se predica por una de ellas el incumplimiento de la otra y el cumplimiento por parte suya, o el incumplimiento recíproco, debe acudir al escenario de una acción declarativa para probar que por su parte se dio cumplimiento a las obligaciones acordadas o que estuvo presto a cumplirlas, mientras que la otra no, o que existió el incumplimiento recíproco, con el fin de buscar en cualquiera de tales eventos, bien sea el cumplimiento o la resolución de dicha promesa de venta, siendo procedente en el primero de ellos (incumplimiento por una de las partes) solicitar así mismo, indemnización de perjuicios dentro de los cuales se contempla el cobro de la cláusula penal.

La anterior postura ha sido claramente definida por la jurisprudencia de la H. Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, en sentencia SC-1662-2019:

"Incumplimiento unilateral, bilateral y mutuo disenso. Conclusiones."

4.1. *En orden de lo expuesto, es necesario puntualizar que cuando el incumplimiento del contrato sinalagmático provenga de una sola de las partes, la norma aplicable es el artículo 1546 del Código Civil, caso en el cual el contratante que satisfizo sus obligaciones o que procuró la realización de las mismas, puede ejercer, en contra del otro, las acciones alternativas de resolución o cumplimiento forzado que la norma prevé, en ambos supuestos con indemnización de perjuicios, acciones en frente de las que cabe plantearse, para contrarrestarlas, la excepción de contrato no cumplido.*

4.2. *En la hipótesis del incumplimiento recíproco de dichas convenciones, por ser esa una situación no regulada expresamente por la ley, se impone hacer aplicación analógica del referido precepto y de los demás que se ocupan de los casos de incumplimiento contractual, para, con tal base, deducir, que está al alcance de cualquiera de los contratantes, solicitar la resolución o el cumplimiento forzado del respectivo acuerdo de voluntades, pero sin que haya lugar a reclamar y, mucho menos, a reconocer, indemnización de perjuicios, quedando comprendida dentro de esta limitación el cobro de la cláusula penal, puesto que en tal supuesto, de conformidad con el mandato del artículo 1609 del Código Civil, ninguna de las partes del negocio jurídico se encuentra en mora y, por ende, ninguna es deudora de perjuicios, según las voces del artículo 1615 ibídem. La especial naturaleza de las advertidas acciones, en tanto que ellas se fundan en el recíproco incumplimiento de la convención, descarta toda posibilidad de éxito para la excepción de contrato no cumplido, pues, se reitera, en tal supuesto, el actor siempre se habrá sustraído de atender sus deberes negociales.*

4.3. *Ahora bien, cuando a más del incumplimiento recíproco del contrato, sus celebrantes han asumido una conducta claramente indicativa de querer abandonar o desistir del contrato, cualquiera de ellos, sin perjuicio de las acciones alternativas atrás examinadas, podrá, si lo desea, demandar la disolución del pacto por mutuo disenso tácito, temática en relación con la cual basta aquí con refrendar toda la elaboración jurisprudencial desarrollada por la Corte a través de los años.”¹*

Corolario de lo anterior, los documentos allegados por el accionante como soporte de la ejecución, no reúnen el presupuesto de fondo consistente en la exigibilidad que predica el artículo 422 del C. General del Proceso, como para que sea tenido como título ejecutivo. Y es que revisado el contrato de promesa de compraventa como ya se dijo, establecen unas obligaciones a cumplirse por ambas partes involucradas en la promesa de compraventa, concretamente en cuanto al pago (obligación del comprador) y la entrega del inmueble (obligación del vendedor), naciendo con ello obligaciones recíprocas como es de lógica en las relaciones contractuales.

¹ Sentencia SC1662-2019. M.P. Dr. Álvaro Fernando García Restrepo.

Se dice en la demanda que la ejecutada incumplió con su obligación de hacer la entrega del inmueble en la forma acordada y por ello nace su ejecución, pero nada se dijo sobre la fecha, modo y lugar para el cumplimiento de la obligación.

Conclusión de lo anterior, únicamente es viable acudir a la vía ejecutiva cuando se cuente con la prueba fehaciente de la claridad, expresión y exigibilidad de la obligación que se reclama. En el particular, con la promesa de compraventa, siendo un acto preparatorio, temporal y el cual busca el perfeccionamiento de otro contrato, es decir la compra-venta, no se logran estructurar esos presupuestos necesarios de que trata el art. 422 del C. General del Proceso para dar vía libre a una orden de pago en la forma solicitada. En cuanto al presupuesto de exigibilidad en casos como el que nos ocupa, la doctrina ha señalado:

“Exigibilidad

Parece obvio que la obligación sea ejecutable solo cuando su cumplimiento pueda exigirse, lo que quiere decir que si está sometida a condición suspensiva, plazo o modo, aun no es susceptible de cobro ejecutivo. La obligación es exigible cuando ha llegado el momento de ser cumplida².

(...)

Por último, conviene advertir que si la obligación objeto de la ejecución emerge de un contrato bilateral en el que el ejecutante contrajo obligaciones que debieron cumplirse con antelación o simultáneamente con la que cobra, la exigibilidad de esta está supeditada al cumplimiento de aquellas. Por lo tanto, el título ejecutivo debe llevar la prueba de que el ejecutante cumplió o estuvo presto a cumplir tales obligaciones. A semejanza de la condición suspensiva, la prueba de dicho cumplimiento puede consistir en documentos que provengan del ejecutado, confesión contenida en declaración extraprocesal, acta de inspección judicial u otro documento público (CGP, art. 427).

(...).”³

Ahora bien, El Tribunal Superior de Bogotá en auto del 2 de marzo de 2005, M.P. Manuel José Pardo Caro, expuso sobre los requisitos de forma y de fondo para librar mandamiento ejecutivo:

“Los requisitos necesarios para estimar bien estructurado el título ejecutivo, en el preciso momento de decidir si se libra el mandamiento de pago o el mandamiento ejecutivo, punto en el que confluye la jurisprudencia y la doctrina al estudiar el precepto antes señalado, son de dos clases: de forma y de fondo. Los primeros remiten a que la obligación provenga del deudor o sus causahabientes (demandados), esté a favor del acreedor (demandante), y conste en documento que conste en documento que constituya plena prueba contra aquél. Los segundos, se refieren

² HINESTROSA. Tratado de las obligaciones I, cit., p. 596

³ Miguel Enrique Rojas Gómez. Lecciones de Derecho Procesal, Tomo 5, El Proceso Ejecutivo, Primera Edición 2017, págs. 83

a que la obligación se vislumbre como clara, expresa y exigible. El juez, entonces, si verifica el cumplimiento de tales exigencias, verificación que ha de realizar sobre los documentos presentados por el actor como sostén probatorio de su acción, inevitablemente queda compelido a ordenar cumplir la obligación “en la forma pedida si fuere procedente, o en la que considere legal” (art. 497 del C. de P. C.), si lo contrario, entonces, deberá negar el pedimento del actor.”

Así las cosas, se impone la necesidad de denegar el mandamiento ejecutivo por ausencia de título ejecutivo, ante la falta de exigibilidad de la obligación que pretenden ejecutar. En efecto, no podría el Despacho librar mandamiento con base en un título que no cumple con el ritual dispuesto en la norma procesal para ser ejecutable. Por lo anteriormente expuesto y sin más consideraciones, el **JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE LA CALERA, RESUELVE:**

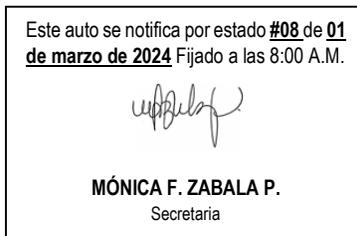
PRIMERO: DENEGAR EL MANDAMIENTO DE PAGO solicitado por **NGUYEN TRUC TRUNG**, a través de apoderado judicial, contra de **ELIZABETH ALVAREZ OSPINA** y **EDGAR ROZO ESCOBAR**, por los motivos indicados en precedencia.

SEGUNDO: Una vez en firme el presente proveído **DEVUÉLVASE** la demanda con sus anexos al demandante, sin necesidad de desglose

TERCERO: Des archívense estas diligencias y háganse las anotaciones pertinentes

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,
ÁNGELA MARÍA PERDOMO CARVAJAL.

Juez



Firmado Por:
Angela Maria Perdomo Carvajal
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Juzgado 001 Promiscuo Municipal
La Calera - Cundinamarca

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: **ff7bec5e0e94c6dbdeec0a34678d8fdbb327ff7e2bf3b1e614e169ccebbee0**

Documento generado en 29/02/2024 06:13:26 PM

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