

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL

cmpl02bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., seis (6) de septiembre de dos mil veintidós (2022)

Sin entrar a revisar los requisitos de orden formal de la demanda, se advierte que se negará la orden de apremio deprecada por **LUIS ERNESTO CORTES CASTELLANOS y ADRIANA YICETT AVILA GALINDO** contra **MI REMATE SEINCO S.A.S.**, toda vez que el documento aportado como base de la ejecución, no reúne las exigencias necesarias para permitir el ejercicio de la acción mediante el proceso ejecutivo, de conformidad con lo previsto en el artículo 422 del Código General del Proceso, que reza:

“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, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial, o de las providencias que en procesos de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, y los demás documentos que señale la ley.”(Subrayado y negrita fuera de texto)

Sobre aquellas exigencias recuerda la Corte Constitucional, que: *Es clara la obligación que no da lugar a equívocos, en otras palabras, en la que están identificados el deudor, el acreedor, la naturaleza de la obligación y los factores que la determinan. Es expresa cuando de la redacción misma del documento, aparece nítida y manifiesta la obligación. Es exigible si su cumplimiento **no está sujeto a un plazo o a una condición**, dicho de otro modo, si se trata de una obligación **pura y simple ya declarada**.* (Subrayas del despacho) (C.C. Sentencia T-474 de 2013).

En el caso que nos ocupa, como base de la ejecución se allegó una **«promesa de compraventa»**, con dos otrosí, suscrita por los ejecutantes (en calidad de promitentes vendedores) y la convocada (como promitente compradora), cuyo objeto es que *«los promitentes vendedores, prometen vender y el promitente comprador promete comprar, el derecho de propiedad posesión plena y completa, junto con todas sus mejoras, usos costumbres y servidumbres que legal y naturalmente le corresponden sobre el siguiente inmueble: a) **APARTAMENTO NUMERO TRESCIENTOS VEINTIOCHO (328) DE LA TORRE SIETE (7) DEL CONJUNTO RESIDENCIAL BELVERDE II – PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la actual nomenclatura urbana Carrera 10 No. 6-94 del Municipio de Mosquera, Cundinamarca (...). El precio total del inmueble materia de este contrato es la suma de **CIENTO CINCO MILLONES DE PESOS (\$105.000.000) M/Cte...**»*

Luego, de cara al documento aportado y conforme la naturaleza del negocio suscitado entre las partes, debe señalarse, que el artículo 1546 del Código Civil, establece que *«[e]n los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado. Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios»*; y, el canon 1609 ibídem, señala, que *«[e]n los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos*

Así las cosas, quien pretenda reclamar las obligaciones pactadas a su favor en una promesa de compraventa, podrá entre otros, demandar la acción

de cumplimiento o la resolución del contrato, y a la luz de la normatividad citada, si pretende el cobro ejecutivamente tiene la carga de demostrar que cumplió los compromisos que adquirió al celebrar dicho convenio, o que estuvo presto a cumplirlos, sin asomo de dudas y que la obligación no está sujeta a un plazo o condición.

Luego, en el caso que nos ocupa, si bien el extremo demandado se responsabilizó de efectuar el pago del precio del contrato, también lo es, que los promitentes vendedores adquirieron, entre otros, los deberes de: cancelar la afectación a vivienda familiar (cláusula cuarta), entrega del inmueble (cláusula novena) junto con otras cláusulas subyacentes, el pago de los gastos acordados en los literales f), parágrafo primero y segundo (cláusula séptima), que no demostraron haberlos cumplido en su totalidad.

Ante la falta de observancia de dicha carga probatoria, no pude predicarse el incumplimiento del otro co-contratante (demandada) y en todo caso dicha declaración debe provenir de un debate probatorio que no se da a luz del proceso ejecutivo; luego entonces, su reconocimiento deberá ser discutido en el escenario del proceso verbal, en el que de ser el caso, se solicite la resolución del contrato con sus correspondientes restituciones mutuas e indemnización de perjuicios.

Así las cosas, como quiera que una vez efectuada la correspondiente auscultación al documento aportado como título ejecutivo, no reúne las exigencias del artículo 422 del C.G.P., se negará el mandamiento de pago deprecado. Por lo anteriormente expuesto el Juzgado

RESUELVE:

PRIMERO: NEGAR el mandamiento de pago deprecado por **LUIS ERNESTO CORTES CASTELLANOS y ADRIANA YICETT AVILA GALINDO** contra **MI REMATE SEINCO S.A.S.**, por las razones anotadas en precedencia.

SEGUNDO: Toda vez que la demanda se presentó por medios virtuales, no hay lugar a ordenar su devolución.

TERCERO: Por secretaría procédase con la desanotación del asunto y las constancias de su archivo. Efectúese la respectiva compensación.

NOTIFÍQUESE,



OMAIRA ANDREA BARRERA NIÑO
Juez

K.A.

2022-00670