

Radicación	05001 31 03 022 2022 00265 00
Tipo de proceso	Ejecutivo (garantía real)
Demandante	Jorge Andrés Sánchez Pino
Demandado	Estudios Arquitectos S.A.S. y Juan Fernando Castro Escobar
Auto Interlocutorio Nro.	615
Asunto	Niega mandamiento de pago en forma parcial y declara incompetencia para conocer del asunto.



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE
MEDELLÍN

Medellín, veintinueve (29) de julio de dos mil veintidós (2022)

A la presente demanda se allegó como base de recaudo ejecutivo para la efectividad de la garantía real; la Escritura Pública No. 2028 del 31 de agosto de 2020 de la Notaría Sexta del Círculo de Medellín, Antioquia, contentiva del crédito hipotecario por valor de \$50.000.000, no obstante, ser abierta y sin límite de cuantía, y la Promesa de Compraventa “Edificio Torres Santa Ines P.H” con fecha de elaboración del 08 de junio de 2020, de la que se pretende sea reconocido y pagado la suma de \$402.000.000, en razón al acuerdo suscrito entre el señor **Jorge Andrés Sánchez Pino** con la sociedad **Estudios Arquitectos S.A.S.** y el señor **Juan Fernando Castro Escobar**, relativo a los bienes inmuebles identificados con folio de matrícula inmobiliaria Nro. 001-1384350 y 001-1384325 de la Oficina de Registro de Instrumento Público de Medellín, Sur.

Sobre el contrato de promesa de compraventa encuentra el Despacho que en éste no consta una obligación clara y por ende exigible, toda vez que, la cláusula sexta, sobre el precio y la forma de pago, expresa en lo que atañe al valor que se pretende ejecutar por \$402.000.000, que este fue pagado “... *el día de hoy, al momento de la firma de la presente promesa de compraventa.*”, razón de suyo que, por la naturaleza de la obligación descrita, enmarcada en una suma liquida de dinero presuntamente ya solventada, ha de acreditarse que en realidad dicho monto no fue sufragado, lo que escapa de la órbita del proceso ejecutivo donde se parte de un derecho cierto e indiscutible.

Recuérdese que, el presupuesto de exigibilidad lo preceptúa el artículo 422 de la ley 1564 de 2012, explicado por el Máximo Tribunal Constitucional mediante Sentencia T-996 de 2012, M.P. María Victoria Calle, así:

*“Exigen que el título ejecutivo contenga una prestación en beneficio de una persona. Es decir, que establezca que el obligado debe observar a favor de su acreedor una conducta de hacer, de dar, o de no hacer, **que debe ser clara, expresa y exigible. 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.**”* (Negrillas y subrayas a propósito)

En este orden, se debe hacer énfasis en que la pretensión principal elevada en el escrito demandador, encuadra en el pago de la suma de \$402.000.000, con base en el acuerdo preparatorio citado, sin embargo, como ya se dijera, fue el propio ejecutante al suscribir el contrato quien determinó que tal parte del precio fue pagado, sin que en este momento sea admisible vía ejecución pretender su cancelación, puesto que, es imperante que exista probanza cierta de que dicha obligación está vigente ante su no desembolso; se trata, entonces, de una pretensión declarativa que debe ser debatida en el trámite verbal.

Y, en todo caso, claro es que la promesa de compraventa es contrato preparatorio de la propia compraventa, con la cual se materializa o concreta lo prometido en el acuerdo de promesa, escenario que no se vislumbra en el asunto en estudio, ni se desprende su conexión en garantía con la Escritura Pública base de recaudo, evento que no permite predicar el efecto ejecutivo pretendido.

Es de iterar por parte de la Judicatura, la necesidad de manifestar que tanto la naturaleza del supuesto título ejecutivo aportado como la del proceso que se pretende incoar, exige que los elementos arribados al Despacho para decidir, deban dar cuenta inexorablemente del incumplimiento contractual, como presupuesto de exigibilidad. Por lo anterior, este Juzgado denegará mandamiento ejecutivo del valor pretendido con base en la Promesa de Compraventa “Edificio Torres Santa Ines P.H” con fecha de elaboración del 08 de junio de 2020.

Así las cosas, a esta dependencia judicial no le asiste la competencia para avocar el conocimiento de la acción ejecutiva, toda vez que, el legislador procesal en uso de su facultad, dispuso en el primer numeral del artículo 26 del C.G del P., que la competencia por el factor cuantía en los procesos contenciosos, se determinará “...*Por el valor de todas las pretensiones al tiempo de la demanda...*”, y la pretensión ejecutiva solo puede atender a los \$50.000.000 derivados de la Escritura Pública No. 2028 del 31 de agosto de 2020 de la Notaría Sexta del Círculo de Medellín, Antioquia, corolario que este sumario sea de menor cuantía, con la consecuencia que deba ser remitido a los Juzgados Civiles Municipales de Medellín, para que se avoque conocimiento del mismo.

Por último, pero no menos importante es precisar que el anterior análisis se deriva de una revisión exhaustiva de los documentos anexos a la demanda, así como el texto de la misma, llegándose a la conclusión de que este Juzgado no es el llamado a avocar el trámite de la demanda de la referencia, pues se itera que este plenario es de menor cuantía ante la

negativa parcial del mandamiento de pago. En consecuencia, se declarara la Incompetencia para conocer del asunto por el factor cuantía.

Por lo anterior, sin necesidad de más consideraciones al respecto, este Juzgado,

RESUELVE

PRIMERO: DENEGAR mandamiento de pago por el valor de \$402.000.000, pretendido con base en la Promesa de Compraventa “Edificio Torres Santa Ines P.H” con fecha de elaboración del 08 de junio de 2020.

SEGUNDO: DECLARAR LA IMCOMPENTENCIA para conocer de la demanda ejecutiva del señor Jorge Andrés Sánchez Pino contra la sociedad Estudios Arquitectos S.A.S. y el señor Juan Fernando Castro Escobar, por tratarse de causa de menor cuantía.

TERCERO: REMÍTASE el expediente a los JUZGADOS CIVILES MUNICIPALES DE MEDELLÍN, ANTIOQUIA a efectos que se le imparta el trámite correspondiente de acuerdo al artículo 139 del Código General del Proceso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

ADRIANA MILENA FUENTES GALVIS
JUEZ

GJR



Firmado Por:
Adriana Milena Fuentes Galvis
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 022
Medellin - Antioquia

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: 357b61caef0faa4cac42c7edb8c895c19e4da2fca440d8e1e4fc2849d5eecd4f
Documento generado en 29/07/2022 02:53:09 PM

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