



RAMA JUDICIAL  
REPÚBLICA DE COLOMBIA  
**JUZGADO NOVENO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO**

<b>Proceso</b>	Ejecutivo (obligación de hacer – suscribir documentos)
<b>Demandante</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Sonia Pérez Serna</li><li>• Carlos Mario Giraldo</li></ul>
<b>Demandado</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Hernán Alonso Grisales ríos</li><li>• Gladys del Socorro Arango Toro</li></ul>
<b>Radicado</b>	050013103 009 <b>2022 000187</b> 00
<b>Asunto</b>	Deniega orden de ejecución

**JUZGADO NOVENO CIVIL CIRCUITO DE ORALIDAD**  
Medellín, dos (02) de septiembre de dos mil veintidós (2022)

Realizada la calificación de la demanda ejecutiva presentada por los señores **SONIA PÉREZ SERNA** y **CARLOS MARIO GIRALDO JIMÉNEZ** a través de apoderado judicial, contra los señores **HERNÁN ALONSO GRISALES DÍAZ** y **GLADYS DEL SOCORRO ARANGO TORO**, se advierte que la misma no resiste la valoración para disponer orden de ejecución, atendiendo las siguientes,

**CONSIDERACIONES**

**1-. DEL MERITO EJECUTIVO DEL DOCUMENTO**

Conforme al artículo 422 del Régimen Procesal Adjetivo, pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones que sean **claras, expresas y exigibles**, que consten en documentos que provengan del deudor y constituyan plena prueba contra él. Entendiendo por tales exigencias:

- i) **Claridad**, esto es, que sea inteligible por su simple lectura y no el fruto del fruto de suposiciones;
- ii) **Expresividad**, es decir, que se indique la voluntad inequívoca de crearla y la forma en que debe ser satisfecha;
- iii) **Exigibilidad**, por haberse verificado el plazo o la condición fijados para su cumplimiento, o siendo una obligación pura y simple se haya reconvenido al deudor judicialmente;
- iv) que exista una obligación a cargo de una persona natural o jurídica;
- v) que la misma provenga del deudor o de sus causahabientes; y,



RAMA JUDICIAL  
REPÚBLICA DE COLOMBIA  
JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO

vi) que el documento en sí mismo considerado sea prueba plena contra el deudor. Sin que la ley adjetiva civil exija más requisitos para que se demande ejecutivamente una obligación.

Ahora bien, tratándose de obligaciones que derivan de contratos bilaterales, como sucede con las promesas de compraventa de bienes inmuebles y aquellas promesas de suscribir escritura constitutiva de servidumbre de tránsito o suscripción de cualquier otro documento, de donde derivan obligaciones recíprocas, la persona que pretende demandar ejecutivamente debe ser el contratante cumplido y por ello debe acreditar el cumplimiento de la obligación a su cargo o que estuvo dispuesto a cumplirla, para que se verifique el requisito de **exigibilidad de la obligación**, lo que convierte al documento en un título complejo.

Además, en tratándose de una **obligación de hacer**, la que *“consiste esencialmente en una actividad del deudor, o sea, en una energía de trabajo mental o material, proporcionada por el deudor, en beneficio del acreedor o de terceros”*, y, concretamente, de aquellas que corresponden a la suscripción de documento o escritura pública, se debe aportar aquel documento donde la parte obligada a firmar aquella, se haya comprometido a tal hecho, es decir, suscribir escritura pública. Adicional, debe contener la fecha en que debía realizar la suscripción del documento, y para el caso de escritura pública, haber indicado la fecha en la cual concurriría a la notaría, como la hora y la Notaría a la cual debía asistir.

En el sub iudice, se aporta el contrato promesa de compraventa de un bien inmueble, donde participan SONIA PEREZ SERNA y CARKLOS MARUO GIRALDO, como promitentes vendedores y promitente comprador HERNÁN ALONSO GRISALES RIOS. En su **cláusula 1ª. párrafo, del otrosí** al contrato promesa de compraventa, se adujo que ante **el incumplimiento del comprador en ejecutar la compra del inmueble MI 001-333-182**, aquel constituiría una servidumbre de tránsito vehicular sobre el inmueble MI 001-333183.

Sin embargo, en el contrato promesa de compraventa y en su otrosí, no se consignó la fecha, ni hora en la cual se debía cumplir esa obligación, es decir, suscribir la escritura



RAMA JUDICIAL  
REPÚBLICA DE COLOMBIA  
**JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO**

constitutiva de servidumbre de tránsito, como tampoco se adujo la notaria a la cual debían comparecer a tal fin. Luego, no es exigible la obligación por vía del proceso ejecutivo ante la ausencia de los dos requisitos en mención, es decir, prueba sumaria del cumplimiento de la obligación de los ejecutantes por tratarse de un contrato bilateral que se adosa como base de la ejecución y la ausencia de fecha que haga exigible la misma.

Finalmente, esa constitución de servidumbre, que debe hacerse por escritura pública, estaba sometida a condición, de **no realizarse la compraventa del inmueble con MI 001-333-182**, prueba que se hace necesaria sobre su verificación, para que preste merito ejecutivo, pues estando la obligación sometida a condición o plazo, debe haber llagado éste o haberse cumplido aquella. Prueba de la cual el a es acéfalo el expediente.

## **2-. MERITO EJECUTIVO DE LA CLAUSULA PENAL**

Se niega librar mandamiento de pago respecto de la cláusula penal prevista en la cláusula séptima del contrato de la promesa de compraventa como base de recaudo, por cuanto, de la redacción de la misma, no se advierte que se haya estipulado a manera de SANCIÓN como tampoco se expresó que el pago de la pena no extingue la obligación principal, como lo prevé el artículo 1594 del Código Civil para otorgarle la naturaleza sancionatoria y permita darle fuerza ejecutiva por sí sola.

La cláusula acordada en aquel contrato de promesa de compraventa corresponde al derecho a su cobro por el simple incumplimiento total y absoluto de cualquiera de las obligaciones pactadas en dicho contrato, a cargo de quien incumplió y a favor de quien cumplió o se allanó a cumplir, siendo necesario para el efecto, acudir a un proceso declarativo en aras de que el Juez haga una valoración probatoria y profiera la condena de cara al referido incumplimiento, siendo ello, una actividad ajena por completo al proceso ejecutivo.

En ese orden de cosas, la acorde con la situación fáctica expuesta, se colige que el asunto planteado ha de ventilarse en un proceso de naturaleza declarativa, habida cuenta que



RAMA JUDICIAL  
REPÚBLICA DE COLOMBIA  
**JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO**

el proceso ejecutivo parte de obligaciones ciertas, determinables y exigibles, y ante la incertidumbre del incumplimiento del contrato, como de las condiciones allí pactadas, y ante la carencia, por consiguiente, del requisito de **exigibilidad** de las obligaciones que se pretenden ejecutar, resulta improcedente librar orden de apremio en la forma deprecada.

En consecuencia, el **JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN,**

**RESUELVE**

**PRIMERO: DENEGAR** la orden de apremio de suscribir documento o escritura pública - **obligación de hacer** – y de pago por concepto de la cláusula penal contenida en el contrato promesa de compraventa, interpuesta por **SONIA PÉREZ SERNA** y **CARLOS MARIO GIRALDO JIMÉNEZ** contra **HERNÁN ALONSO GRISALES DÍAZ** y **GLADYS DEL SOCORRO ARANGO TORO**, en razón que los documentos presentados no prestan mérito ejecutivo.

**SEGUNDO:** Se ordena el archivo del expediente sin necesidad de desglose.

**NOTIFÍQUESE**

**YOLANDA ECHEVERRI BOHÓRQUEZ**  
**JUEZ**

*r.m.s*

Firmado Por:  
Yolanda Echeverri Bohorquez  
Juez Circuito  
Juzgado De Circuito  
Civil 009  
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: **a3e031d23eb90d786e64e5aa8183b5c99ab98fa9205279a0730d611e6add76b7**

Documento generado en 02/09/2022 04:01:35 PM

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