



JUZGADO TRECE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, veintisiete (27) de noviembre de dos mil veinte (2020)

Proceso	Ejecutivo
Demandante	Patricia Quintero Arenas
Demandado	Luis Fernando Ayala Fajardo y Sebastián Ayala Londoño
Radicado	05001-40-03-013- 2020-00563 -00
Auto	Interlocutorio No. 1376
Asunto	Deniega mandamiento de pago

Revisada la demanda presentada, advierte el Despacho que procede denegar mandamiento ejecutivo por las razones que pasarán a exponerse.

Conforme a lo presupuestado por el artículo 422 del Código General del Proceso, *“pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y actualmente exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante y constituyan plena prueba contra él (...)”*; en este sentido, se entiende por título ejecutivo, en términos muy generales, todos aquellos instrumentos públicos y privados contentivos de obligaciones claras, expresas y exigibles.

De conformidad con la norma legal citada, sea cual fuere el origen de la obligación contenida en el documento público, privado, o en un título valor, para que pueda demandarse ejecutivamente requiere de ciertas características a saber:

a. Que la obligación sea clara: Consiste en que sus elementos aparezcan inequívocamente señalados; tanto su objeto (obligación real o personal), como sus sujetos (acreedor y deudor), además de la descripción de la manera como se ha de llevar a cabo la prestación (plazo o condición),

presupuesto sin el cual no sería posible determinar con la certeza requerida el momento de su exigibilidad y la verificación de un eventual incumplimiento.

b. Que la obligación sea expresa: Quiere decir que se encuentre debidamente determinada, especificada y patentada en el documento ejecutivo. Esta determinación, por tanto, solamente es posible hacerse por escrito. En otras palabras, este requisito se cumple cuando los elementos constitutivos de una obligación que se pueda llamar clara se hacen constar por escrito en un instrumento que servirá de prueba inequívoca de la existencia de una obligación.

c. Que la obligación sea exigible: Significa que únicamente es ejecutable la obligación pura y simple, o que, habiendo estado sujeta a plazo o a condición suspensiva, se haya vencido aquel o cumplido ésta, sea por mandato legal o por acuerdo entre las partes contractuales. (Juan Guillermo Velásquez “De los procesos ejecutivos”). Es decir, la obligación es exigible cuando puede cobrarse, solicitarse o demandar su cumplimiento por parte del deudor.

Ahora bien, la presente demanda ejecutiva singular fue presentada por **Patricia Quintero Arenas** actuando por intermedio de apoderada judicial, en contra de **Luis Fernando Ayala Fajardo y Sebastián Ayala Londoño**, allegando como base de recaudo un contrato de promesa de compraventa suscrito el 8 de febrero de 2019 y un otrosí suscrito el 6 de febrero de 2020.

Al revisar el documento, se encuentra que los señores **Luis Fernando Ayala Fajardo y Sebastián Ayala Londoño** (promitentes vendedores), se comprometieron a enajenar a título de compraventa “*A. planta segundo piso apartamento número 35-32 (201) sobre la carrera 33: municipio de Medellín, barrio nacional hoy barrio el salvador, con un área construida de 40.85mts², altura libre de 2.35 metros, alinderado así: por el frente con la carrera 31 hoy carrera 33, por atrás con taco de escalas a la terraza independiente y en parte independiente y en parte con el apartamento 35-32 (2o2), por un costado con Berta Restrepo de v., por el otro costado, o con zona de acceso al apartamento 2o2 y taco de escalas de acceso, por el nadir,*

con losa que lo separa del primer piso y por el cenit, con la losa que lo cubre y lo separa de la terraza independiente. Dirección catastral: carrera 33 nro. 35-32 interior 0201.-----B Planta tercer piso sobre la carrera 33, el cual se encuentra en trámite de Reglamento de Propiedad Horizontal (R.P.H) en la Curaduría, que en planos figura con 87.05 M2, y un área libre de 3.31 M2, área total 90.36 M2, cuyas medidas exactas, mejoras linderos y demás anexidades estarán debidamente contempladas en la escritura pública de Reglamento de Propiedad Horizontal (R.P.H), que se tramitará posteriormente en la notaria, luego de que salgan los planos, permisos y resoluciones debidamente aprobados por curaduría, para poder entregar así las respectivas escrituras de casa piso (2do y 3er) a nombre de la promitente compradora”, a la señora Patricia Quintero Arenas (promitente compradora), por la suma de: \$90.000.000 (cfr. fl.10- 18).

Las partes constituyeron la promesa de otorgar escritura pública con el fin de perfeccionar dicha enajenación, el día 20 de agosto de 2020, a las 2:00 pm ante el Notario Veintinueve (29) de Medellín, no obstante, dicha diligencia no pudo llevarse a cabo, toda vez que como obra en constancia emitida por el notario 29 del círculo de Medellín, sólo compareció la promitente compradora, Patricia Quintero Arenas.

La parte actora pretende el cobro de la sanción contractual estipulada en la cláusula séptima del otrosí del contrato de promesa de compraventa: *“MULTA: Las partes acuerdan que la multa es equivalente al 10% del valor de la venta, es decir NUEVE MILLONES DE PESOS ML. (\$9.000.000), que la parte incumplida pagará a la otra parte, en caso de incumplimiento de cualquiera de las cláusulas del contrato de promesa de compraventa ...”*

En ese sentido, se avizora que la sanción estipulada en los contratos constituye una obligación condicionada a la ocurrencia de un hecho futuro, esto es, el incumplimiento por una de las partes de las obligaciones contraídas en el negocio jurídico.

Significa lo anterior que el nacimiento de la obligación de pagar la suma de dinero acordada como pena por el incumplimiento, se encuentra en suspenso hasta tanto acontezca ese hecho futuro e incierto, es decir, que

el contratante de quien se exige la respectiva prestación, efectivamente haya incumplido.

En atención a ello, esta judicatura considera que frente a la demanda incoada no es procedente surtir un trámite ejecutivo, toda vez que para llevar a cabo este tipo de procesos debe existir **certeza** sobre la existencia de una obligación contenida en un documento que constituya plena prueba contra el deudor; en consecuencia, el trámite idóneo será el proceso **verbal** en aras de que se declare el incumplimiento de la obligación.

En otras palabras, se tiene que, por versar la pretensión sobre un contrato bilateral, correspondería al actor demostrar que las obligaciones adquiridas fueron satisfechas en su totalidad y que el deudor no cumplió, lo cual no puede constituir objeto de debate dentro de un trámite ejecutivo

Ahora, teniendo en cuenta el concepto de título ejecutivo, no puede colegirse que el contrato de promesa de compraventa junto con el otrosí, comporten dicha calidad, por cuanto de los mismos no se desprende incumplimiento alguno de la obligación, incluso si se tuviere en cuenta la constancia emitida por el notario, asimismo, tampoco configurarían un título ejecutivo, toda vez que estos no contiene una obligación clara, expresa y actualmente exigible, al tenor del artículo 422 del código General del proceso.

Finalmente, se le advierte a la parte demandante que el proceso ejecutivo no es el trámite adecuado para obtener el dinero pagado a los promitentes vendedores por parte de la promitente compradora en vista del incumplimiento del contrato de promesa de compraventa, como tampoco es la vía para exigir el cumplimiento del contrato, en ese caso, le corresponde acudir a un proceso verbal como vía procesal adecuada para solicitar ya sea la resolución del contrato o el cumplimiento forzado del mismo.

Así las cosas, como no se encuentran reunidas las condiciones necesarias para la apertura de la vía ejecutiva en los términos anteriormente descritos, resultará imperioso denegar la orden de pago peticionada.

En mérito de lo expuesto, el **Juzgado Trece Civil Municipal de Oralidad de Medellín**

RESUELVE

Primero: Denegar mandamiento de pago en la presente demanda ejecutiva incoada por **Patricia Quintero Arenas** en contra de **Luis Fernando Ayala Fajardo y Sebastián Ayala Londoño**, por lo expuesto en la parte motiva.

Segundo: Por cuanto la demanda fue presentada de manera digital, no existen documentos para devolver. Archívese el expediente.

NOTIFÍQUESE

PAULA ANDREA SIERRA CARO

JUEZ

2

<p>JUZGADO TRECE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLIN</p> <p>El auto que antecede se notifica por anotación en estados No. <u>235</u> Fijado en un lugar visible de la secretaría del Juzgado hoy <u>30 DE NOVIEMBRE DE 2020</u> a las 8:00 A.M.</p> <p>LEIDY JOHANNA URIBE RICO</p> <hr/> <p>La Secretaria</p>
--

Firmado Por:

PAULA ANDREA SIERRA CARO

JUEZ MUNICIPAL

JUZGADO 013 CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLÍN

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:

**5361a95465105840cde8c6278ff4d70fa0369d0db988d2b4c3757d65d
48f722d**

Documento generado en 27/11/2020 08:16:47 p.m.

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>