



RAMA JUDICIAL

AUTO TRAMITE

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD Medellín, dieciséis de noviembre de dos mil veintiuno

Proceso	EJECUTIVO (CON BASE EN CONTR. PROMESA DE VENTA)
Demandante	JUAN CARLOS CASTAÑO HURTADO
Demandados	JULIAN DARIO RENDÓN PARRA
Radicado	050013103001 2021 00234 00
Providencia	Auto interlocutorio.
Decisión	NIEGA EL MANDAMIENTO DE PAGO SOLICITADO.

El señor JUAN CARLOS CASTAÑO HURTADO mediante apoderado judicial pretende en contra del señor JULIAN DARIO RENDÓN PARRA, mandamiento ejecutivo de pago por las sumas que se relacionan así:

- a) Por la suma de cuatrocientos diecinueve millones novecientos treinta y dos mil ochocientos pesos moneda corriente (\$419,932,800) M/C, correspondiente a 150 metros cuadrados del apartamento 602 del proyecto la Esperanza II, dejados de recibir por parte del promitente comprador;
- b) Por la suma de doscientos setenta y nueve millones quinientos sesenta mil trescientos diecisiete pesos (\$279,560,317) M/L, correspondiente a los dineros entregados por el demandante por el apartamento 602 del proyecto la Esperanza II, suma equivalente a la resta de los dos (2) apartamentos 401 y 601 de los novecientos once millones seiscientos noventa y nueve mil ciento cincuenta y ocho pesos moneda legal (\$911,699,158) M/L
- c) Por la suma de treinta millones de pesos (\$30,000,000) correspondiente a la cláusula penal contemplada en la cláusula octava de la promesa de compraventa (título ejecutivo);
- d) Por los intereses moratorios conforme a lo reglado en el artículo 844 del Código de Comercio (SIC) sobre las sumas relacionadas en los numerales anteriores a partir del 1 de enero de 2021 hasta el pago total y/o cumplimiento de las obligaciones contractuales;

Para sustentar tales pretensiones se afirmó que el 11 de enero de 2019, mediante documento privado entre el demandante JUAN CARLOS CASTAÑO HURTADO en calidad de promitente comprador y el demandado JULIAN DARIO RENDON PARRA, como promitente vendedor, se suscribió un Contrato de Promesa de Compraventa del Proyecto Transparencia II, ubicado en la carrera 78ª No. 34ª-71; que en dicho contrato el promitente vendedor dijo “transferir a título de venta al PROMITENTE COMPRADOR, quien a su vez se obligó a adquirir al mismo título, con arreglo a los términos y condiciones que en este contrato se expresan, el 100% de derecho de dominio y la posesión que tiene y ejerce sobre los inmuebles que se especifican solo por su numeración en el proyecto, su cabida y su valor; que las partes acordaron como precio la suma hasta mil millones de pesos moneda legal (\$1.000.000.000) M/L; que, al mismo tiempo el promitente vendedor estipuló que los metros a vender serian hasta 357.2 metros cuadrados, y el precio estipulado por el metro cuadrado lo estimó a dos millones setecientos noventa y nueve mil quinientos cincuenta y dos pesos moneda legal (\$2`799.552) M/L, **queriendo decir** que el apartamento 401 y 601 de la fase # 1 con un área de 103.6 metros cuadrados cada uno, tendría un precio para el promitente comprador, por inmueble, de doscientos noventa millones cero treinta y tres mil quinientos cincuenta y dos pesos moneda legal (\$290.033.552) M/L.; que el apartamento 602 de la fase #2 con máximo metraje de 150 metros cuadrados, previa autorización de la curaduría tendría un precio el metro cuadrado para el promitente comprador de dos millones setecientos noventa y nueve mil quinientos cincuenta y dos pesos moneda legal (\$2`799.552) M/L, equivalentes a la suma de cuatrocientos diecinueve millones novecientos treinta y dos mil ochocientos pesos moneda legal (\$419`932.800) M/l; que el demandante conforme a los términos y condiciones del contrato de promesa de compraventa (clausula segunda), **giró** por el apto 401 y 601 Fase #1 y 601 Fase #2, del proyecto Esperanza II, la suma de novecientos once millones seiscientos noventa y nueve mil ciento cincuenta y ocho pesos moneda legal (\$911.699.158), M/L, cumpliendo con la obligación declarada por el promitente vendedor en la promesa de venta que dice: “Nota: se girarán \$860.022.344 en el tiempo establecido de acuerdo a un metraje de 207,2 metros de los apartamentos 401 y 601 de la fase #1 y mínimo 100 metros del apartamento 602 de la fase #2”; que si bien en el contrato de promesa de compraventa las partes establecieron como forma de pago, Cheque de

Gerencia, transferencia bancaria entre el 11 enero al 11 febrero 2019, lo cierto es que, entre el promitente comprador y promitente vendedor se llegó aún acuerdo verbal del cual mi asesorado giraba unas sumas de dinero a las cuentas bancarias de los proveedores del proyecto Esperanza II, para cubrir las facturas a cargo del promitente vendedor y otra transferencias a la cuenta corriente Bancolombia No 10342507385 a nombre del demandado, girando la suma novecientos once millones seiscientos noventa y nueve mil ciento cincuenta y ocho pesos moneda legal (\$911.699.158) M/L, de la manera como lo especifica la demanda; que como se ha manifestado en el contrato de promesa de compraventa (clausula cuarta) la entrega real y material del inmueble 401 y 601 del proyecto la Esperanza II, se llevó a cabo en la fecha estipulada, con diferencia en metros cuadrados, ya que el apartamento 401 y 601 se entregó con un área de 112,9(m2), más no de 103,6(m2) como se estipulo en el acuerdo; existiendo una diferencia de 9,3 (m2) adicionales por inmueble, equivalente a la suma del metro cuadrado estipulado en veintiséis millones treinta y cinco mil ochocientos treinta y tres pesos con seis centavos moneda legal (\$26.035.833,6) M/L, por apartamento. Valor cancelado por mi asesorado; que el promitente vendedor incumplió con la obligación que adquirió con el señor Juan Carlos Castaño sobre la entrega real y material del bien inmueble apartamento 602 de la fase #2, en diciembre 2020, a pesar de que el demandante entregó el dinero conforme a lo acordado en el contrato de promesa de compraventa “clausula segunda, parágrafo primero- ; y que las partes pactaron en la cláusula séptima que el contrato de promesa compraventa prestará merito ejecutivo para la exigencia de las obligaciones de dar y hacer.

Pues bien:

Con relación a dicha demanda es preciso verificar ahora el examen preliminar que alude el art. 82 del Código General del Proceso, con especial detenimiento en el anexo necesario que reclama el art. 430 Ibídem, para la demanda incoativa de proceso de ejecución en función de la constatación de la idoneidad del libelo y de la procedibilidad del mandamiento ejecutivo pedido, en los términos de las pretensiones o en otros que resulten procedentes, si

fuere el caso, a tono con la disposición última citada. Con ese fin y a efecto de determinar y/o decidir lo conducente,

SE CONSIDERA:

El mérito ejecutivo es una cualidad que se le atribuye a aquel documento que contiene una obligación que, al ser incumplida por su deudor o causante, se constituye como una prueba que debe ser plena para que esta pueda ser ejecutada o exigida judicialmente.

Cuando efectivamente ese documento presta mérito ejecutivo estaremos en presencia de un título ejecutivo, es decir, aquel documento que contiene una obligación cuyo cumplimiento puede ser perseguido judicialmente.

Esta figura jurídica encuentra cabida en el artículo 422 del Código General del Proceso según el cual *“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. La confesión hecha en el curso de un proceso no constituye título ejecutivo, pero sí la que conste en el interrogatorio previsto en el artículo 184”*.

De lo anterior, se desprenden las siguientes características que permiten que un documento contemple dicha cualidad:

1. LA OBLIGACIÓN QUE ESTÉ CONTENIDA EN EL DOCUMENTO DEBE SER CLARA, EXPRESA Y EXIGIBLE:

- a. EXPRESA, lo que indica que se debe plasmar en el documento, por quienes intervienen, la obligación que se asume, el monto objeto de cumplimiento, las condiciones y el plazo en el cual debe cumplirse la obligación.
 - b. CLARA: lo cual refiere que no puede haber dudas sobre la naturaleza de la obligación o de cuáles serían los requisitos y plazos para cumplirla. La obligación debe ser apreciada fácilmente; y,
 - c. EXIGIBLE: lo que ocurre cuando vencido el plazo o establecida la condición de vencimiento de la obligación ésta no ha sido cumplida.
2. QUE PROVENGAN DEL DEUDOR O DE SU CAUSANTE, Y CONSTITUYAN PLENA PRUEBA CONTRA ÉL:

El documento que preste mérito ejecutivo debe provenir solamente del deudor o del causante de la obligación, y en ningún caso, será admisible el documento emitido por una persona distinta a ellos. Para que el documento constituya plena prueba es necesario que este sea pertinente o conducente, es decir, que sea el adecuado para demostrar un hecho o un acto jurídico concreto.

Acorde con lo anterior, un determinado documento tendrá mérito ejecutivo no por la voluntad de quienes lo suscriben, sino por el hecho de reunir las características indicadas en la ley y que básicamente se reducen a que recoja una obligación clara, expresa y exigible.

Para lo tocante con el tema y concretamente para este caso es preciso considerar que el artículo 1611 del Código Civil, subrogado por el 89 de la Ley 153 de 1887 prescribe que “la promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurren las circunstancias siguientes (...) 4. Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales”.

Explicando los alcances de este requisito, en tratándose de la promesa que involucra bienes inmuebles, tiene ha dicho la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia que "no le bastó al legislador que en la convención promisoria se señalase la especie del contrato prometido y se consignaran indicaciones que permitieran determinarlo marginalmente, para que la promesa pudiera tener poder vinculatorio, sino que, como lo reza el texto legal transcrito, se impuso la precisión de que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales (...) Ahora bien, no podrían hacerse en la convención provisoria la determinación del contrato prometido, en la forma exhaustiva reclamada por la ley, sin la especificación de las cosas objeto de este último. Así que, en tratándose de la promesa de compraventa de un bien inmueble, la singularización de este en el acto mismo de la promesa, por su ubicación y linderos, se impone como uno de los factores indispensables para la determinación del contrato prometido (...) en síntesis, para la ley, la promesa de contrato de un inmueble en que falte el alindamiento del mismo, carece de valor, es absolutamente nula" (sentencia de casación de 6 de noviembre de 1968).»

Esto implica que el inmueble a negociar debe estar identificado e individualizado claramente en la promesa de compraventa, y para ello se requiere la dirección exacta con su nomenclatura respectiva, y si no tuviera esa por estar ubicado en un sector no urbanizado, debe contener entonces los linderos que permitan ubicarlo con respecto a otros e individualizar el predio objeto de negocio.

Preferiblemente se debe indicar también la matrícula inmobiliaria a fin de que no exista duda respecto a cuál es el predio que se ha prometido negociar, aunque la jurisprudencia no exige que tal dato deba figurar en la promesa de compraventa.

Respecto de la identificación e individualización de la obligación contenida en un contrato promesa de compraventa el cuarto requisito de la norma aludida es un tanto abstracto, por cuanto supone la existencia de muchas particularidades, debido a que para la realización del contrato que cumple lo

prometido sólo deben faltar las formalidades de ley, como el otorgamiento de una escritura en el caso de bienes raíces. Esto supone la necesidad de incluir todo lo necesario para que luego de firmada la promesa no falte más que las formalidades del negocio y para ello se debe identificar lo prometido en compraventa, ubicarlo, precisarlo, y en general, dejarlo listo para que solo reste firmar el contrato definitivo y cumplir con las formalidades legales de este.

En el caso que se analiza, como base de recaudo se aportó el aludido contrato PROMESA DE COMPRAVENTA del que es preciso extraer, con lo que viene de decirse, una conclusión según la cual no aparece identificada e individualizada la obligación que se pretende hacer efectiva, valga decirlo, no aparece en el documento aportado como título ejecutivo la obligación que se demanda con la claridad que exige la ley procesal, resultando así sencillamente porque la demanda explica que como se manifestó en el contrato promesa de compraventa (clausula cuarta) la entrega real y material de los inmuebles 401 y 601 del proyecto la Esperanza II, se llevó a cabo en la fecha estipulada, con diferencia en metros cuadrados de la que este despacho advierte que si bien puede existir o la puede advertir el demandante, no es ello lo que permite la ejecutabilidad del contrato que emana precisamente de la circunstancia según la cual dicho contrato no está perfeccionado de tal manera que sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales, lo que lleva a concluir que ese contrato no produce obligación alguna y por lo tanto las diferencias que existen entre las partes, derivadas de la deficiente cabida que ahora se observa en la entrega o frente al pago que en exceso aduce el demandante deben ser dirimidas en otro escenario cual sería el del proceso declarativo de trámite verbal u otro que este despacho no puede ni debe definir ni encaminar frente a la pretensión que ahora se presenta y que no puede en manera alguna encausarse por el trámite del proceso de ejecución.

Reiterando entonces que según el art. 422 del Código General del Proceso, las que pueden demandarse ejecutivamente son las obligaciones expresas, claras y exigibles a favor del demandante y correlativamente a cargo del demandado, imperativamente, por mandato del artículo 430 *Ibidem*, se debe NEGAR el mandamiento de pago pedido ya que esta norma solo autoriza librarlo cuando

se presente la demanda acompañada de documento que preste mérito ejecutivo y es solo en ese caso que la norma autoriza librarlo en la forma pedida, si fuere procedente, o en la que se considere legal.

A mérito de lo expuesto, el juzgado Primero Civil del Circuito de Oralidad de Medellín.

RESUELVE:

1°) NEGAR el mandamiento ejecutivo de pago pedido a través de mandatario judicial por el señor JUAN CARLOS CASTAÑO HURTADO en contra del señor JULIAN DARIO RENDÓN PARRA

2°) ADVERTIR que no hay lugar a la devolución de los anexos acompañados con la demanda ya que ninguno se aportó físicamente.

**NOTIFÍQUESE,
El Juez,**



JOSÉ ALEJANDRO GÓMEZ OROZCO

Firma escaneada art. 11 del Decreto 491 de 2020

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
La anterior providencia fue notificada por Estados Electrónicos No. 193
Medellín, a/m/d: 2021-11-17

Mónica Arboleda Zapata
Notificadora.