JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, siete (7) de diciembre de dos mil veinte (2020)

PROCESO	EJECUTIVO DE MAYOR CUANTÍA
DEMANDANTE	ALTOS DE MARÍA AUXILIADORA S.A.S
DEMANDADO	JORGE JARAMILLO CORREA
RADICADO	05001 31 03 002 **2020 00251** 00
ASUNTO	DENIEGA MANDAMIENTO DE PAGO

Presenta la sociedad demandante ALTOS DE MARÍA AUXILIADORA S.A.S demanda Ejecutiva de Mayor Cuantía en contra del señor JORGE JARAMILLO CORREA, pretendiendo lo siguiente:

Primera principal: Que se resuelva por la vía ejecutiva, porque así lo definieron Las Partes, el contrato denominado "CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA Y PERMUTA DE INMUEBLE FUTURO", suscrito entre ALTOS DE MARÍA AUXILIADORA S.A.S y JORGE JARAMILLO CORREA y/o INGESA el 25 de noviembre de 2019

Primera consecuencial de la primera principal: Librar mandamiento de pago en contra de JORGE JARAMILLO CORREA por las siguientes sumas de dinero:

- **$73´400.000** correspondiente al 20% del valor del contrato de conformidad con lo pactado por las partes en la cláusula vigésimo primera del contrato de promesa de permuta de inmueble futuro y en el acta complementaria de noviembre de 2019 asumiendo que el valor total del contrato acordado entre las Partes para la totalidad del Edificio, incluyendo redes internas y externas, sería de TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE MILLONES DE PESOS ($367´000.000), discriminados así:
  DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS MILLONES DE PESOS ($282´000.000), valor pactado, como total para las redes internas del Edificio; más OCHENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS ($85´000.000), suma que las Partes acordaron (ver acta aclaratoria), como valor adicional por las redes externas, obras que están incluidas dentro del objeto y alcance del contrato.

- **$182´479.065**, correspondientes a las obras pendientes de ejecutar tanto en redes internas como externas, de acuerdo con el estudio del caso y a la cotización que para el efecto presentó el Ingeniero Electricista JUAN CARLOS CARMONA VÉLEZ, con matrícula profesional 05205- 16479.

- De acuerdo con lo pactado en el PARAGRAFO SEGUNDO de la CLÁUSULA SÉPTIMA del contrato, al pago de la suma que resulte de aplicar el interés máximo moratorio legal, sobre el valor del contrato, pactado entre las Partes, hasta que las obligaciones pendientes y los perjuicios reclamados sean satisfechos por El Demandado; de acuerdo a lo siguiente: **Valor del contrato $367´000.000 x 2,1% mensual (26,76ea)[1] = ($7´707.000) x 9 meses= $69´363.000 (contados desde el mes de enero hasta el mes de marzo de 2020; y desde el 30 de abril hasta la fecha de presentación de esta demanda ejecutiva).**

Segunda consecuencial de la primera principal: Que se condene en costas al demandado en caso de oposición.

Estas pretensiones derivan del supuesto incumplimiento de un contrato celebrado entre las partes denominado "CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA Y PERMUTA DE INMUEBLE FUTURO - EDIFICIO MULTIFAMILIAR ALTOS DE MARÍA AUXILIADORA VIS PROPIEDAD HORIZONTAL", el cual fue celebrado el 22 de agosto de 2016.

En dicho contrato la sociedad ALTOS DE MARÍA AUXILIADORA S.A.S representada por el señor JUAN JOSÉ CONGOTE SÁNCHEZ como promitente vendedor, prometió transferir a título de venta, en favor de JORGE JARAMILLO CORREA y/o INGESA como promitente comprador, quien promete adquirir para sí a título de compra, el derecho real de dominio y la posesión que tiene y ejerce sobre los siguientes bienes inmuebles:

- FUTURO APARTAMENTO NÚMERO 607 TORRE NÚMERO 3, con un área construida de 57,70 metros cuadrados y un área libre de 2,67 metros cuadrados, para un área total de 60,34 metros cuadrados.

- FUTURO PARQUEADERO NÚMERO 42 del 2° nivel de sótanos con un área de 11,50 metros cuadrados.

- FUTURO APARTAMENTO NÚMERO 1307 TORRE NÚMERO 3, con un área construida de 57,70 metros cuadrados y un área libre de 2,67 metros cuadrados, para un área total de 60,34 metros cuadrados.

- FUTURO PARQUEADERO NÚMERO 43 del 2° nivel de sótanos con un área de 11,50 metros cuadrados.

Dichos inmuebles hacen parte del proyecto en desarrollo inmobiliario denominado EDIFICIO MULTIFAMILIAR ALTOS DE MARÍA AUXILIADORA VIS PROPIEDAD HORIZONTAL.

El precio de la compraventa - permuta se acordó en la suma de $230´000.000, la cual sería cancelada por el promitente comprador de la siguiente forma: PERMUTA así:

Según cotización adjunta al contrato, con el suministro de los materiales y su perfecta construcción de sistema eléctrico completo de redes internas y las externas tendrían un costo adicional según diseño EPM.

En esa cotización que hizo parte del contrato, el demandado propuso que el valor total de las redes internas tendrían un valor de $282´318.280,27.

Así mismo, se acordó que del valor total a todo costo del sistema eléctrico completo de las redes internas más el valor de las redes externas de la obra, se descontaría el valor de los apartamentos y los parqueaderos prometidos al demandado por valor de $230´000.000, quedando un valor final que debería ser cancelado por el promitente vendedor, hoy demandante en enero 15 de 2017.

Ahora, en el "parágrafo 2" del numeral 7 del contrato en mención, las partes del mismo acordaron que "el pago de la suma de dinero pactada como Sistema ELECTRICO (sic) COMPLETO REDES INTERNAS Y EXTERNAS A TODO COSTO TOTALMENTE TERMINADAS para la totalidad del edificio antes indicada en esta permuta como parte del precio, deberá hacerse por EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) dentro de un plazo de (2) meses pactados siguientes a la fecha

de este documento, y en el caso de que no lo haga dentro del término indicado reconocerá intereses a la tasa máxima moratoria legal mensual permitida por la Superintendencia Financiera sobre dichas sumas, hasta cuando haga el pago efectivo de la misma."

A su vez en la cláusula VIGÉSIMO PRIMERA se acordó: El incumplimiento de alguna o de todas o de las obligaciones derivadas de este contrato, por cualquiera de las partes contratantes, dará derecho a aquella que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir las obligaciones a su cargo, para exigir de la parte que no cumplió o no se allanó a cumplir, el pago de una suma equivalente al veinte por ciento (20%) del valor total acordado como precio de la compraventa prometida, conforme a lo dicho en la cláusula séptima de este contrato, como pena por el incumplimiento, suma que será exigible ejecutivamente desde el día siguiente a aquél en que debieron cumplirse las correspondientes obligaciones, sin necesidad de requerimiento alguno ni constitución en mora, derechos éstos a los cuales renuncian ambas partes en su recíproco beneficio. Por el pago de la pena no se extingue la obligación principal.

De igual manera, en la cláusula VIGÉSIMO SEGUNDA se dispuso: La parte contratante que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir sus obligaciones podrá demandar, en caso de que la otra no cumpla o no se allane a cumplir las que le corresponden, bien el cumplimiento del contrato o bien la resolución del mismo por la vía ejecutiva. En ambos casos, cumplimiento o resolución, tendrá derecho la parte contratante cumplida a pedir el pago de la pena y la indemnización de perjuicios. Para acreditar el cumplimiento o la voluntad de las partes de cumplir sus obligaciones, se requerirá como prueba única e insustituible, el acta de comparecencia levantada por el Notario Diez y nueve (19) del Círculo de Medellín con la parte contratante dispuesta a cumplir.

Posteriormente los señores JORGE JARAMILLO y JUAN JOSÉ CONGOTE en documento fechado 12 de noviembre de 2019, llegaron a los siguientes acuerdos, con respecto al proyecto de suministro e instalación de redes eléctricas internas y externas del edificio Altos de María Auxiliadora:

"Valor total del contrato: Se fija en números redondos las cotizaciones para redes internas en $282´000.000 y para redes externas en $85´000.000; pero el valor

final será el que resulte de la medición y liquidación de las cantidades de obra ejecutadas y recibidas a satisfacción.

Forma de pago: Juan José Congote, entrega el 13 de noviembre de 2019 en la Notaría 21 de Medellín, a título de compraventa, 2 apartamentos en el Edificio, tal y como consta en el proyecto de contrato que aunque no está firmado, ambas partes reconocen como cierto.

El ingeniero Jorge Jaramillo ingresa el 13 de noviembre la solicitud de sello a EPM, para que en 15 días aproximadamente se entregue la energía a todos los apartamentos del edificio.

Quedan pendientes las zonas comunes del Edificio, para lo cual el señor Juan José Congote se compromete a gestionar recursos por valor de $15´000.000 para los acabados de las redes de zonas comunes, una vez se haya radicado por parte de INGESA ante EPM la solicitud para la energización de los apartamentos.

El saldo pendiente de pago se efectuará por parte del señor Juan José Congote, una vez la obra sea recibida a satisfacción y esté completamente operativa.

La promesa de compraventa que recoge los términos de lo acordado por las partes, se firmará por ambas partes, se adjunta a esta acta y hace parte integral de la misma.”

CONSIDERACIONES

Establece el artículo 422 del Código General del Proceso lo siguiente:

“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
(…)”.

A su vez, el artículo 424 de la misma codificación dispone:

"Si la obligación es de pagar una cantidad líquida de dinero e intereses, la demanda podrá versar sobre aquélla y éstos, desde que se hicieron exigibles hasta que el pago se efectúe.

Entiéndase por cantidad líquida la expresada en una cifra numérica precisa o que sea liquidable por operación aritmética, sin estar sujeta a deducciones indeterminada. (…)"

A su turno, el artículo 88 de la misma obra consagra:

"El demandante podrá acumular en una misma demanda varias pretensiones contra el demandado, aunque no sean conexas, siempre que concurran los siguientes requisitos:

1. Que el juez sea competente para conocer de todas, sin tener en cuenta la cuantía.
2. Que las pretensiones no se excluyan entre sí, salvo que se propongan como principales y subsidiarias.
3. **Que todas puedan tramitarse por el mismo procedimiento**.

(…)" (Negrillas fuera de texto)

CASO CONCRETO

Sea lo primero en precisar que, en el caso sub examine, la parte ejecutante pretende acumular pretensiones declarativas con pretensiones ejecutivas, lo cual no resulta procedente a la luz de lo dispuesto en el artículo 88 del C.G.P. No obstante, ello no conlleva el rechazo de la demanda sino su inadmisión, al tenor de lo dispuesto en el artículo 82 ibíd. en concordancia con el artículo 90 ejusdem.

A pesar de lo anterior, el Despacho considera que del "CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA Y PERMUTA DE INMUEBLE FUTURO - EDIFICIO MULTIFAMILIAR ALTOS DE MARÍA AUXILIADORA VIS PROPIEDAD HORIZONTAL" y sus anexos celebrado entre la sociedad ALTOS DE MARÍA AUXILIADORA S.A.S y JORGE JARAMILLO CORREA y/o INGESA allegado como título ejecutivo, no se desprenden las obligaciones demandadas de manera clara, expresa y actualmente exigibles.

En efecto, se pretende de manera consecuencial a la declaratoria de resolución del contrato celebrado entre las partes, librar mandamiento de pago en contra de JORGE JARAMILLO CORREA por la suma de $73´400.000 correspondiente al 20% del valor del contrato de conformidad con lo pactado por las partes en la cláusula vigésimo primera del contrato de promesa de permuta de inmueble futuro y en el acta complementaria de noviembre de 2019 asumiendo que el valor total del contrato acordado entre las Partes para la totalidad del Edificio, incluyendo redes internas y externas, sería de TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE MILLONES DE PESOS ($367´000.000), discriminados así:

DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS MILLONES DE PESOS ($282´000.000), valor pactado, como total para las redes internas del Edificio; más OCHENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS ($85´000.000), suma que las Partes acordaron (ver acta aclaratoria), como valor adicional por las redes externas, obras que están incluidas dentro del objeto y alcance del contrato.

A su vez en la cláusula vigésimo primera del contrato se acordó que, el incumplimiento de alguna o de todas o de las obligaciones derivadas de este contrato, por cualquiera de las partes contratantes, dará derecho a aquella que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir las obligaciones a su cargo, para exigir de la parte que no cumplió o no se allanó a cumplir, el pago de una suma equivalente al veinte por ciento (20%) del valor total acordado como precio de la compraventa prometida, conforme a lo dicho en la cláusula séptima de este contrato, como pena por el incumplimiento.

Nótese, como en la cláusula anotada, se habla del "precio de la compraventa", sin que tenga lugar lo pactado respecto de las redes internas y externas del "edificio"; y sin mencionar que el contrato celebrado entre las partes dista mucho de ser un contrato de compraventa en los términos de lo dispuesto en el Código Civil.

También pretende la parte demandante que se libre mandamiento de pago por la suma de $182´479.065, correspondientes a las obras pendientes de ejecutar tanto en redes internas como externas, de acuerdo con el estudio del caso y a la cotización que para el efecto presentó el Ingeniero Electricista JUAN CARLOS CARMONA VÉLEZ, con matrícula profesional 05205- 16479.

Frente a lo anterior, debe señalarse que dicha suma corresponde a una simple cotización efectuada por un tercero, respecto de las obras pendientes de ejecutar en la obra, y por ende no constituye una obligación proveniente del demandado JORGE JARAMILLO, por lo que resulta a todas luces improcedente pretender su ejecución en los términos de lo dispuesto en el artículo 422 del C.G.P.

Ahora, se pretende también librar mandamiento de pago sobre la suma de $69´363.000 derivados del valor del contrato $367´000.000 x 2,1% mensual (26,76ea)1 = ($7´707.000) x 9 meses= $69´363.000 (contados desde el mes de enero hasta el mes de marzo de 2020; y desde el 30 de abril hasta la fecha de presentación de esta demanda ejecutiva), que de acuerdo con lo pactado en el PARAGRAFO SEGUNDO de la CLÁUSULA SÉPTIMA del contrato, corresponde a la suma que resulta de aplicar el interés máximo moratorio legal, sobre el valor del contrato, pactado entre las partes, hasta que las obligaciones pendientes y los perjuicios reclamados sean satisfechos por el Demandado.

Al respecto, resulta menester remitirnos a lo dispuesto en el parágrafo 2 de la cláusula séptima del contrato, en la que se acordó que:

"El pago de la suma de dinero pactada como Sistema ELECTRICO (sic) COMPLETO REDES INTERNAS Y EXTERNAS A TODO COSTO TOTALMENTE TERMINADAS para la totalidad del edificio antes indicada en esta permuta como parte del precio, deberá hacerse por EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) dentro de un plazo de (2) meses pactados siguientes a la fecha de este documento, y en el caso de que no lo haga dentro del término indicado reconocerá intereses a la tasa máxima moratoria legal mensual permitida por la superintendencia financiera sobre dichas sumas, hasta cuando haga el pago efectivo de la misma."

Como se desprende la referida cláusula, las partes del contrato acordaron que el pago de la suma de dinero pactada como sistema eléctrico completo de las redes internas y externas para la totalidad del edificio debería hacerse en un plazo de 2 meses siguientes a la fecha del documento, el cual tiene como fecha de elaboración el 22 de agosto de 2016.

A su vez en el acta de acuerdo celebrada entre los señores Juan José Congote y Jorge Jaramillo de fecha 12 de noviembre de 2019, se acordó que el valor del

contrato se fija en la suma de $282´000.000 para las redes internas, y la suma de $85´000.000 paras las redes externas, pero el valor final sería el que resulte de la medición y liquidación de las cantidades de obra ejecutadas y recibidas a satisfacción.

En cuanto a la forma de pago, se estableció, que Juan José Congote, entregaría el 13 de noviembre de 2019 en la Notaría 21 de Medellín, a título de compraventa, 2 apartamentos en el Edificio, tal y como consta en el proyecto de contrato que aunque no está firmado, ambas partes reconocen como cierto.

A su vez, el ingeniero Jorge Jaramillo ingresaría el 13 de noviembre la solicitud de sello a EPM, para que en 15 días aproximadamente se entregara la energía a todos los apartamentos del edificio.

Quedarían pendientes las zonas comunes del edificio, para lo cual el señor Juan José Congote se comprometió a gestionar recursos por $15´000.000 para los acabados de las redes de las zonas comunes, una vez se hubiere radicado por parte de INGESA ante EPM la solicitud para la energización de los apartamentos.

Ahora bien, en la cláusula vigésimo segunda del contrato se acordó que:

"La parte contratante que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir sus obligaciones podrá demandar, en caso de que la otra no cumpla o no se allane a cumplir las que le corresponden, bien el cumplimiento del contrato o bien la resolución del mismo por la vía ejecutiva. En ambos casos, cumplimiento o resolución, tendrá derecho la parte contratante cumplida a pedir el pago de la pena y la indemnización de perjuicios. Para acreditar el cumplimiento o la voluntad de las partes de cumplir sus obligaciones, se requerirá como prueba única e insustituible, el acta de comparecencia levantada por el Notario Diez y nueve (19) del Círculo de Medellín con la parte contratante dispuesta a cumplir."

Frente a lo anterior, se advierte que dicha cláusula no fue modificada por las partes, y que no existe ninguna acta de comparecencia a la Notaría 19 de Medellín para acreditar el cumplimiento de las obligaciones por parte del contratante cumplido o que se allanó a cumplir las mismas.

A su vez, el título ejecutivo allegado como base del recaudo no reúne las exigencias establecidas en el artículo 422 del C.G. del P. para que la sociedad ALTOS DE MARÍA AUXILIADORA S.A.S pueda demandar ejecutivamente al señor JORGE JARAMILLO CORREA, toda vez que las obligaciones perseguidas de manera coercitiva no resultan claras, expresas y exigibles derivadas del "CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA Y PERMUTA DE INMUEBLE FUTURO - EDIFICIO MULTIFAMILIAR ALTOS DE MARÍA AUXILIADORA VIS PROPIEDAD HORIZONTAL" y sus anexos.

Ello, debido a que se pretende el pago de una cláusula penal derivada del incumplimiento en el pago del precio de la compraventa, que no fue tal y que corresponde al suministro de materiales y la construcción de las redes eléctricas internas y externas del proyecto inmobiliario denominado ALTOS DE MARÍA AUXILIADORA VIS desarrollado en el Municipio de Sabaneta.

Así mismo, para acreditar el cumplimiento o la voluntad de las partes de cumplir sus obligaciones, se exigió como prueba única e insustituible, el acta de comparecencia levantada por el Notario Diez y nueve (19) del Círculo de Medellín con la parte contratante dispuesta a cumplir, lo cual tampoco se acreditó con el libelo.

A su turno, como se dejó expuesto, la suma demandada por valor de $182´479.065, corresponde cotización efectuada por el Ingeniero Electricista JUAN CARLOS CARMONA VÉLEZ, respecto de las obras pendientes de ejecutar en la obra, y por ende no constituye una obligación proveniente del demandado JORGE JARAMILLO, por lo que resulta a todas luces improcedente pretender su ejecución en los términos de lo dispuesto en el artículo 422 del C.G.P.

Y la obligación perseguida por valor de $69´363.000 corresponden a un incumplimiento del contrato que tampoco puede ser declarado por la vía ejecutiva.

Además de lo anterior, se observa que en las diferentes cláusulas del contrato, se habla de compraventa y de permuta indistintamente, lo que tampoco ofrece claridad al origen de las obligaciones que se pretenden y como consecuencia de ello, su exigibilidad.

Así las cosas, habrá de denegarse el mandamiento de pago al no cumplir el documento allegado como base del recaudo, con la totalidad de los requisitos legales exigidos por el artículo 422 del Código General del Proceso para ser considerado título ejecutivo.

En consecuencia, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín,

RESUELVE

PRIMERO: DENEGAR MANDAMIENTO DE PAGO en la demanda Ejecutiva de Mayor Cuantía, promovida por ALTOS DE MARÍA AUXILIADORA S.A.S en contra del señor JORGE JARAMILLO CORREA, por lo anteriormente expuesto.

SEGUNDO: No hay lugar a desglose por cuanto la demanda fue presentada de manera digital.

TERCERO: Ordenar el archivo de las diligencias previa anotación en el sistema.

NOTIFÍQUESE

6.

BEATRIZ ELENA GUTIÉRREZ CORREA

Juez

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLIN

Se notifica el presente auto por **Estados Electrónicos** Nro. 148

Fijado hoy en la página de la rama judicial https://www.ramajudicial.gov.co/

Medellín 9 de diciembre de 2020

YESSICA ANDREA LASSO PARRA
SECRETARIA

Firmado Por:

BEATRIZ ELENA GUTIERREZ CORREA
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 002 CIVIL DEL CIRCUITO 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:
ee3be072fb52362550c57d9add887db2fe12693153c6c70ea5116a92e3c6d8c4

Documento generado en 07/12/2020 01:09:47 p.m.

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica