



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO

Medellín, trece de diciembre de dos mil veintitrés.

Radicado	05001 31 03 003 2023 00440 00
Asunto	Niega mandamiento ejecutivo

Revisada la demanda presentada, advierte el Despacho que procede denegar mandamiento de pago por las razones que pasarán a esbozarse.

CONSIDERACIONES

De conformidad con el artículo 434 del CGP¹, para que se libre mandamiento de ejecutivo por obligación de suscribir documento que implique la transferencia de dominio de un bien sujeto a registro, se requiere el demandante aporte:

- i) el documento que preste mérito ejecutivo en los términos del artículo 422 ibídem²;
- ii) la minuta o el documento que debe ser suscrito por el ejecutado;

¹ Cuando la escritura pública o el documento que deba suscribirse implique la transferencia de bienes sujetos a registro o la constitución de derechos reales sobre ellos, para que pueda dictarse mandamiento ejecutivo será necesario que el bien objeto de la escritura se haya embargado como medida previa y que se presente certificado que acredite la propiedad en cabeza del ejecutante o del ejecutado, según el caso

² El artículo 422 del C.G.P. preceptúa que “*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 (...)*”. El ser clara la obligación, implica 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. Que **sea expresa**, significa que esté debidamente determinada, especificada y patentada en el documento ejecutivo. Una obligación es expresa cuando es manifiesto y totalmente diáfano el contenido de la obligación y su cumplimiento, sin que sea necesario acudir a elucubraciones o suposiciones. Finalmente, **la exigibilidad de la obligación** refiere a la calidad que la coloca en situación de pago, solución inmediata por no estar sometida a plazo, condición o modo, esto es por tratarse de una obligación pura y simple ya declarada; o cuando estando sometida a plazo o condición, se haya vencido aquel o cumplido ésta, evento en el cual igualmente aquella pasa a ser exigible.²

iii) la constancia del embargo, como medida previa, del bien objeto de la escritura a suscribir y

iv) el certificado que acredita la propiedad del bien en cabeza del ejecutante o del ejecutado.

Por lo tanto, antes de emitir orden de apremio, es necesario cumplir con estos requisitos, los cuales deben ser examinados por el juez antes de emitir la orden de pago. En caso de que alguno de estos requisitos no esté debidamente comprobado, el juez se encuentra obligado a abstenerse de emitir la orden ejecutiva, de acuerdo con lo establecido por la normativa correspondiente.

En el caso *sub examine* la señora Inés Marielly Castro Parra presenta demanda ejecutiva en contra de Luis Alberto Ocampo Usma con la pretensión de que se **obligue**, a este último, por un lado, **a suscribir la escritura pública de transferencia de dominio correspondiente a 2000 mt²** sobre el lote de terreno identificado con matrícula inmobiliaria 001-798109 de la ORIP de Medellín zona Sur, y por otro, a pagar la cláusula penal de \$20.000.000.

Con la presentación de la demanda se acompañó, como título ejecutivo, el documento denominado “*contrato de promesa de compraventa de bien inmueble*”, en el cual se obligaron los contratantes a cumplir las obligaciones inherentes a la venta de un inmueble, es decir, por parte del promitente vendedor (ejecutado) a transferir el inmueble objeto de venta en los términos allí contenidos, y por parte de la promitente compradora (ejecutante) a pagar el precio del bien en la forma establecida en la cláusula cuarta del contrato. Igualmente, se allegó el acta #595 “declaraciones extra-juicio” en la cual **únicamente** se certifica que la señora Inés Marielly Castro asistió a la Notaria 11 del Medellín el día 15 de agosto de 2023 a las 03:00 pm.

Ahora bien, en primer lugar, el Despacho debe advertir que de cara a los requisitos del artículo 422 del C.G.P. se puede avizorar que el contrato de promesa de

compraventa adosado como título ejecutivo **carece de la claridad necesaria para ser considerado como un título ejecutivo**, toda vez que lejos de prestar una certeza de cara la prestación que se pretende, el documento *sub examine* contiene una redacción abstracta y gaseosa frente a la obligación que el demandado tiene frente a la transferencia de dominio del inmueble a favor de la demandante.

Nótese que la falta de claridad enrostrada por el Despacho tiene asidero al observar que en el parágrafo segundo de la cláusula tercera del contrato de promesa de compraventa se manifiesta que el señor Luis Ocampo **se obligó a transferir solo 2000 mt2** del lote de terreno identificado con M.I 001-798109 de la ORIP de Medellín zona Sur el cual tiene un área, según el contrato de compraventa, de 6.398.81 mt2, pero en ninguna parte del contrato se especifican los linderos que correspondería a esos 2000 mt2 que el ejecutado se comprometió a transferir, es decir, no hay claridad sobre qué parte del lote de mayor extensión se ubicarían los 2000 mt2. La resolución 05266-2-23-0359 del 07 de julio de 2023 solo otorga unas licencias de construcción de tres unidades residenciales, pero en ningún momento determina los linderos que corresponderían a los 2000 mt2 que se prometieron en venta.

Lo anterior pone de manifiesto que resultaba imprescindible que los linderos correspondientes a los 2000 mt2, prometidos en venta, hubiesen sido redactados de forma clara y precisa en el contrato de promesa de compraventa de cara a establecer las obligaciones del ejecutado y en este sentido no dar cabida a elucubraciones, supuestos y ambigüedades de índole interpretativa.

Sumado a lo anterior, es importante indicar que, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 1611 del C.C³, el contrato de promesa de compraventa

³ Artículo 1611 C.C: “La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurran las circunstancias siguientes:

1a.) Que la promesa conste por escrito.

2a.) Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 <sic 1502> del Código Civil.

3a.) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.

4a.) **Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.**

Los términos de un contrato prometido, solo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado.” (negrillas propias)

que ocupa la atención del Despacho tampoco tiene la virtualidad de generar obligaciones entre las partes por cuanto en la redacción del mismo no se determinó de forma clara la faja de terreno que sería objeto de transferencia de dominio.

Adicionalmente debe anotarse que en el evento en que la redacción de las obligaciones hubiese prestado la claridad requerida y que el contrato de promesa de compraventa genere las obligaciones que hoy se reclaman, tampoco habría posibilidad de librar mandamiento de pago, pues salta de bulto que la ejecutante ni siquiera ha cumplió o se allanó a cumplir con lo que le correspondía.

Según la cláusula 4 del contrato de promesa de compraventa la promitente compradora (ejecutante) debía pagar el precio del inmueble, correspondiente a \$750.000.000 de la siguiente forma:

CUARTA: El precio de la venta que se promete es la suma de **SETECIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS M.L. (\$750.000.000)** que **EL PROMITENTE COMPRADOR**, Correspondientes a 2000 Metros cuadrados, cancelará de la siguiente manera: =====

a) La suma de **DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS M.C.L. (\$200.000.000)** con recursos propios, de los cuales se adelantan **QUINCE MILLONES DE PESOS M.L. (\$15.000.000)** por concepto de adelanto a la firma del presente documento privado como garantía de separación, de acuerdo a la fecha acordada por las partes y fijar la promesa de compraventa; quedando pendiente la suma de **CIENTO OCHENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M.C.L. (\$185.000.000)** para la firma de otro Si, de este documento de compraventa; con un tiempo no mayor de 15 días hábiles después de su firma. Como garantía de los **DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS M.C.L. (\$200.000.000)**

b) La suma pendiente de **QUINIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS M.C.L. (\$550.000.000)** será cancela cuando se venda a un tercero.

c) El valor pendiente será cancela cuando se venda a un tercero, en un plazo de (3) tres meses para lo cual se acuerda un plazo máximo de 6 meses sin intereses, si este valor requiere de ser ampliado por efectos de comercialización o la variabilidad del mercado del momento, se hará **OTROSI** de fideicomiso inmobiliario de garantía proporcional a la suma de la inversión y a la utilidad máxima estipulada inicialmente; este **OTROSI**, se realizara con anticipación de 8 días al vencimiento y entre acuerdo de las partes se definirá el tiempo de extensión y los términos; no mayor a (4) cuatro meses más.

Conforme a lo anterior, se tiene que en el presente caso no acreditado que la promitente compradora haya cumplido, por lo menos, con su obligación de pagar el precio de la venta estipulado en el literal “a” del contrato de promesa de compraventa, o que al menos se haya allanado a cumplirla, veamos:

En primer lugar, los recibos en los cuales se hace constar algunos pagos no provienen del promitente vendedor, pues la constancia de transacciones aportada (ver archivo 001 p. 49) da cuenta de unas trasferencias hechas al señor Alexander Alberto Ocampo, quien no es parte contratante, y no al señor Luis Alberto Ocampo; por lo tanto, si la parte ejecutante pretende que ese pago realizado al

señor Alexander sea válido debe acreditar que el tercero que recibió estaba facultado para recibir el pago, ello a la luz del artículo 1635 del C.C.

En segundo lugar, el recibo de registro de operación 877462748 (ver archivo 001 p 50) da cuenta de un retiro en efectivo de \$85.000.000 pero en ningún caso demuestra que dicho dinero le haya sido entregado al ejecutado.

En tercer lugar, no existe prueba que dé cuenta que el día en que la ejecutante asistió a la notaría para firmar la escritura pública haya llevado el dinero restante para pagar, es decir \$100.000.000, lo estipulado en el literal **(a)** de la cláusula 4 del contrato, pues el acta de comparecencia a la notaría (ver archivo 001 p 37) nada dijo sobre si la señor Inés llevaba o no el dinero, esto último, contraviene lo estipulado en la cláusula 11 del contrato de compraventa, en donde los contratados acordaron (ver archivo 001 p 21):

DECIMA PRIMERO: Para acreditar el cumplimiento o la voluntad de cumplir por las partes las obligaciones del contrato, se requerirá como prueba insustituible el acta de presentación ante la **NOTARIA DE LA NOTARÍA ONCE (11) DE MEDELLÍN**, donde se prometió otorgar la escritura. =====
PARAGRAFO PRIMERO: Para la obtención del acta de comparecencia (requisito indispensable para el cobro judicial de la cláusula penal y/o el cumplimiento del contrato) es indispensable, que se presenten ante el notario respectivo en la fecha y hora señalada con los documentos idóneos que permitan suponer la voluntad de allanarse a cumplir; a saber: **EL PROMITENTE VENDEDOR** los respectivos paz y salvos (predial, valorización y administración), cédula de ciudadanía, título de adquisición, certificado de libertad del inmueble que se promete vender; **EL PROMITENTE COMPRADOR**, la cédula de ciudadanía, efectivo, cheque u otro documento de pago. =====

Sumado a lo anterior, el pago de los restantes \$550.000.000 se condicionó a la venta del inmueble a un tercero, condición que tampoco se encuentra probada que se haya cumplido.

Por lo anterior, no se encuentran reunidas las condiciones necesarias para la apertura de la vía ejecutiva en los términos anteriormente descritos y, por ende, imperioso resultará denegar la orden de pago peticionada.

Por lo anterior, el Juzgado;

RESUELVE:

Primero. Negar mandamiento ejecutivo solicitado por Inés Marielly castro Parra en contra de Luis Alberto Campo Usma, por las razones expuestas en la presente providencia.

Segundo. Ejecutoriada la presente providencia, archívese el expediente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**JUAN DAVID FRANCO BEDOYA
JUEZ**

Firmado Por:

Juan David Franco Bedoya

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 003

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: **64b792b561fad5faa98ed9aa99096375c12934ce70be0fe3f501376d919829ff**

Documento generado en 14/12/2023 10:22:09 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

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