



## JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE

Medellín, trece de octubre de dos mil veinte

Proceso: Ejecutivo  
Demandante: Luis Alfonso Amaya Serna  
Demandados: María Mercedes Mercado Olivero  
Radicado: 05001 31 03 003 2020 00221 00  
Asunto: Deniega mandamiento de pago.

### 1. OBJETO.

De la demanda presentada, advierte el Despacho que procede denegar el mandadito de pago respecto a las obligaciones que pretende hacer exigible la parte demandada, en virtud del contrato de promesa de compraventa. en el cual funge como contraparte contractual la demandada, por los motivos que pasarán a esbozarse.

### 2. CONSIDERACIONES.

**2.1. Del Título Ejecutivo.** De conformidad con lo dispuesto en el Art. 84, numeral 5° del C. G. del P, precepto que es desarrollado por el Art. 430 ibidem, el título ejecutivo es un presupuesto de procedibilidad de la acción y, en consecuencia, para proferir mandamiento de pago debe obrar en el expediente el documento que preste mérito para la ejecución, esto es, que arroje plena certeza sobre la existencia de una obligación clara, expresa y exigible, a cargo del deudor y a favor del acreedor, en los términos en que así lo establece el art. 422 C. G.P.

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.<sup>1</sup>

**2.2. El título ejecutivo complejo.** Puede aducirse como título ejecutivo un documento o un conjunto de ellos que cumpla con las exigencias legales para su cobro ejecutivo. Debe entenderse que, con relación a la ejecución de obligaciones con base en varios documentos contentivos en su conjunto de una obligación clara, expresa y actualmente exigible, la doctrina y la jurisprudencia han consentido en establecer que se está en presencia de un **título ejecutivo complejo**, el cual: *“en realidad, no se confunde con el documento, más sí con el derecho del acreedor. Ese derecho es uno y se compone de varios elementos... esos elementos pueden provenir de varios documentos. En ese caso se habla, por consiguiente, de título complejo”*<sup>2</sup>.

Por ello, debe entenderse que su confección real resulta de un conjunto documental con estrecha vinculación entre cada integrante, de tal manera que de ese cuerpo compuesto puedan predicarse los elementos propios de las

---

<sup>1</sup> Corte Suprema de Justicia. Sentencia del 31 de agosto de 1942.

<sup>2</sup>Parra Benítez, Jorge. *Derecho Procesal Civil*. Medellín: Sello Editorial. 1ª edición 2010. p. 367.

acreencias ejecutables, traducidas finalmente en concurrencias obligacionales claras, expresas y exigibles.<sup>3</sup>

**2.3. Ejecución de obligaciones sometidas a condición suspensiva.** El artículo 1536 de Código Civil señala: “*la condición se llama suspensiva si, mientras no se cumple, suspende la adquisición de un derecho...*”. Es decir, que el nacimiento del derecho está supeditado hasta tanto la condición no se dé por cumplida, por lo que si tal acontecimiento no se presenta en el tiempo no dará lugar a que sea exigible la obligación, pues como lo sostiene el tratadista Jorge Cubides: “*la condición suspensiva al hecho futuro e incierto queda subordinado al nacimiento de la obligación. Suspende no sólo el cumplimiento de la prestación sino además su propia existencia...*” y por ello “*...el vínculo entre las partes mientras pende la condición suspensiva: no existe aún la obligación; lo que tiene el acreedor no pasa de ser un germen de derecho...*”<sup>4</sup>

De manera pues, que el acreedor condicional no podrá exigir el cumplimiento de la obligación mientras no demuestre al mundo jurídico que el acontecimiento futuro e incierto del cual depende el nacimiento o la resolución de una obligación acaeció. Lo anterior se deduce de lo dispuesto en el artículo 1542 del C. C. que señala: “*No puede exigirse el cumplimiento de la obligación condicional si no se verifica la condición totalmente*”. En tal sentido, se debe señalar que para impetrar una acción judicial que reclame un derecho que fue condicionado, se deberá acreditar ante el funcionario judicial que la condición pactada fue cumplida.

Ahora, si estamos ante la seguridad que la condición, como hecho futuro, no sea posible verificarla o llegado el plazo pactado no acaeció se entenderá como fallida y, sus consecuencias. En primer lugar, origina la aniquilación o supresión

---

<sup>3</sup>Ibíd.

<sup>4</sup> Jorge Cubides Camacho. Obligaciones, ed. Pontificia Universidad Javeriana, Bogotá; 5 edición, pág. 126

de la obligación cuando la condición es suspensiva; y, en segundo lugar, provoca la confirmación de la obligación como pura y simple cuando la condición es resolutoria.

**Caso concreto.** El señor Luis Alfonso Amaya Serna presenta demanda ejecutiva en contra de la señora María Mercedes Mercado Olivero. Con sustento en el contrato de promesa de compraventa que ambas partes firmaron el 27 de mayo de 2019, pide se libre mandamiento ejecutivo de la siguiente manera: (i) que se le ordene a la demandada realizar el procedimiento de desembargo del inmueble ubicado en la calle 75 # 72<sup>b</sup> 55 torre 2 interior 305, del conjunto residencial Plaza Pilarica; (ii) Suscribir escritura pública protocolaria de compraventa por el inmueble antes mencionado en favor del señor Luis Alfonso Amaya Serna; (iii) Pagar a la parte demandante por concepto de multa la suma de ochenta y ocho millones quinientos (88.500.000).

Así pues, del documento presentado para la ejecución, mas específicamente las obligaciones que se pretenden exigir, se tiene que al literal fueron pactadas de la siguiente manera:

“PRIMERA: la promitente vendedora se obliga a transferir al favor del promitente comprador, a título de compraventa y este se obliga a adquirir el primero, al mismo título el derecho de dominio, propiedad y posesión que tiene y posesión que tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble con Número de matrícula: 01N-5321277... PARÁGRAFO SEGUNDO: **La promitente vendedora, se compromete al pago y levantamiento del embargo, luego del primer pago del promitente comprador y antes de la respectiva suscripción de la escritura de compraventa....** SEXTA: la entrega del inmueble se verificará el día que se otorgue la respectiva escritura de compraventa, para lo cual, **los contratos han acordado el día VEINTICINCO (25) del mes de julio de 2019, en la Notaría 20 del Circuito de Medellín, a las 3:00 p.m. horas....** SÉPTIMA: El precio o valor del inmueble, objeto de este contrato, es la suma de CIENTO SETENTA Y TRES MILLONES DE PESOS (\$173.000.000), que el promitente comprador se obliga a pagar la promitente vendedora, en la siguiente forma: Dentro de los cinco (5) días hábiles, después del desembolso de las cesantías por parte del Fondo la Fiduprevisora, la cantidad de CIENTO CINCO MILLONES DE PESOS (\$105.000.000) y el saldo restante de Setenta y dos millones de pesos M.L.(\$72.000.000)

el día señalado para el otorgamiento de la escritura de compraventa del inmueble, sin perjuicio que antes del plazo estipulado, se otorgue la escritura, de común acuerdo entre los contratantes.... PARAGRAFO PRIMERO: **el pago inicial hecho a la promitente vendedora será utilizado única y exclusivamente para el pago de la obligación correspondiente embargo y para su respectivo levantamiento de este....** NOVENO: el contratante que incumpliera alguna o varias de las cláusulas aquí consignadas, pagará al contratante cumplido, a título de multa, el CINCUENTA POR CIENTO (50%) del valor total del presente contrato, a título de pena, sin perjuicio de exigir el cumplimiento total de la obligación principal que trata este contrato”.

De las varias obligaciones pactadas por los sujetos contractuales se desprende que todas desencadenaba para su cumplimiento en la ocurrencia de una condición suspensiva sometida a un futuro determinado. Miremos, la promitente vendedora se obligó a levantar el gravamen de embargo que tenía el bien objeto del contrato prometido para el 25 de julio de 2019, pero el inicio del trámite se supeditó a una condición suspensiva; la cual consistía en que el comprador realizará el primer pago. Luego, si la entrega de dinero, como hecho incierto, no se dio a la llegada del día que debía suscribirse la escritura pública, tal y como lo manifiesta el aquí demandante, la obligación que se había pactado en cabeza de la vendedora no nació para ese momento<sup>5</sup>.

Entonces, sobre esta obligación en particular, la de levantar el gravamen que pesaba o pesa sobre el bien objeto del contrato prometido, por la conducta del comprador se aniquiló. La condición a la que se sometió el nacimiento de la obligación fue fallida, pues hoy se tiene pleno conocimiento que el pago pactado antes del 25 de julio de 2019 no se puede realizar. Es de reiterar que la obligación es inexistente, y por ello no se puede ejecutar forzosamente.

Vale la pena aclarar que por la narración fáctica expuesta en la demanda y los anexos que se aportaron, se hace impensado predicar que las partes pactaron alguna modificación para el plazo. Ello, teniendo en cuenta que el demandante

---

<sup>5</sup> Artículo 1139 inciso tercero del C. Civil. “Es incierto pero indeterminado si puede llegar o no; pero suponiendo que haya de llegar se sabe cuándo, como el día en que una persona cumpla veinticinco años”

alude a acuerdos verbales y los plazos de una promesa de contrato tienen que estipularse por escrito, tal y como lo dispone el art. 1611 del C. Civil.

Bajo este mismo análisis, se tiene que la obligación que se reclama de suscribir Escritura Pública por parte de la vendedora, también le sucedió una supresión, pues el comprador previo a ese acto se comprometió a realizar la entrega de una suma de dinero para que se utilizará única y exclusivamente en el pago del crédito que imponía el embargo al bien objeto de contrato de compraventa. Para de esa manera fuera posible traditar el inmueble. Sin embargo, al no entregar el dinero en el tiempo pactado, no nació obligación a cargo de la vendedora y, por ende, no hay lugar a emitir orden de ejecución.

Finalmente, frente a la pretensión que se libre mandamiento de pago, por la pena estipulada, es de resaltar que no se verifica que la señora María Mercedes Mercado Olivero, demandada, haya incurrido en mora por las obligaciones que se le reclaman, es más, por lo antes visto las mismas son inexistentes, de razón que conforme lo dispone el art 1615 del C. Civil., no hay lugar a imponerle las consecuencia de la mora, como es el caso de la pena. Por tanto, tampoco hay lugar a librar orden de apremio por este concepto.

Así las cosas, se tiene que en el caso *sub examine*, atendiendo a lo preceptuado en el artículo 430 del C. G. del P., deberá denegarse el mandamiento ejecutivo deprecado, toda vez que de los documentos aportados no se constata la existencia de alguna obligación que cumpla con los requisitos para que sea objeto de ejecución.

### **3. DECISIÓN**

En mérito de lo expuesto el Juzgado,

**RESUELVE:**

**PRIMERO: Denegar** el mandamiento ejecutivo pretendido por **Luis Alfonso Amaya Serna** en contra de **María Mercedes Mercado Olivero**, por las motivaciones aquí consignadas.

**SEGUNDO: Ordenar** la devolución de los anexos.

**NOTIFÍQUESE**

**ANGELA MARÍA MEJÍA ROMERO**  
**JUEZ**

**Firmado Por:**

**ANGELA MARIA MEJIA ROMERO**  
**JUEZ CIRCUITO**  
**JUZGADO 003 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:

**337182c5258f7984190f33d1d35f0b082557ba29dc5206e950724432a8895b5e**

Documento generado en 13/10/2020 07:09:53 a.m.