

Constancia secretarial. Le informo Señor Juez, que la presente demanda ejecutiva fue repartida por la oficina de apoyo judicial el 10 de agosto de 2023. Contiene el acta de reparto, y un link de acceso virtual al expediente identificado con el radicado 05-001-40- 03-004-2023-00848-00, al que se le dio trámite en el **Juzgado Treinta y Dos Civil Municipal de Medellín**, que rechazó el proceso por falta de competencia por el factor de la cuantía. A despacho, 11 de agosto 2023.

Johnny Alexis López Giraldo.
Secretario.



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Distrito Judicial de Medellín.

JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN.

Once (11) de agosto de dos mil veintitrés (2023).

Radicado	05001 31 03 006 2023 00348 00
Proceso	Ejecutivo.
Demandante	Juan David Jaramillo Pulgarín.
Demandados	Movinco S.A.S y Constructora Cardinal S.A.S
Asunto	Niega mandamiento de pago.
Auto interloc.	# 0962.

Procede el despacho a realizar el estudio de admisibilidad de la presente demanda ejecutiva, con base en las siguientes,

Consideraciones.

El señor **Juan David Jaramillo Pulgarín**, a través de la apoderada judicial que pretende representar sus intereses, presentó demanda ejecutiva por medio de la cual solicita que se libre mandamiento de pago en contra de las sociedades **Movinco S.A.** (promitente vendedora según contrato de promesa de compraventa) y de la **Constructora Cardinal S.A.S.** (vendedora según una escritura pública), por las siguientes sumas “...**PRIMERA.** *La suma correspondiente a la cláusula penal, cláusula duodécima del contrato, esto es, el 20% del precio del inmueble prometido en venta, el valor de **23.600.000\$ (veintitrés millones seiscientos mil pesos)**, moneda legal colombiana...*” y “...**SEGUNDA.** *La indemnización de perjuicios moratorios según los artículos 870 del código de comercio y 1546 y 1600 del código civil, calculados a la máxima tasa autorizada por la Ley, desde el 1 de julio de 2022, fecha en que ya debía haberse cumplido la obligación, hasta el momento en que se efectúe el pago o se apruebe la correspondiente liquidación del crédito...*”.

De conformidad con el numeral 3° del hecho 19, se indicó que: “...3. *La suma correspondiente a la cláusula penal, cláusula duodécima del contrato, en los siguientes términos: a. El 20% del precio del inmueble prometido en venta, esto es, la suma de **23.600.000\$.** b. La indemnización de perjuicios según los artículos 870 del código de comercio y 1546 y 1600 del código civil. Los cuales tasamos en **225.254.517 (actualización del valor del bien que se deja de percibir más costos de honorarios de abogada. Hoy un apartamento en semejantes circunstancias puede costar en promedio 278.000.000)** ...”.* (Negrillas del texto original y subrayas nuestras).

La parte demandante funda sus pretensiones en lo consagrado en los artículos 870 del Código de Comercio, y 1546 y 1600 del Código Civil, los cuales consagran lo siguiente:

“...ARTÍCULO 870. <RESOLUCIÓN O TERMINACIÓN POR MORA>. En los contratos bilaterales, en caso de mora de una de las partes, podrá la otra pedir su resolución o terminación, con indemnización de perjuicios compensatorios, o hacer efectiva la obligación, con indemnización de los perjuicios moratorios...”, **“...ARTICULO 1546. <CONDICION RESOLUTORIA TACITA>**. En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado. Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios...”, y **“...ARTICULO 1600. <PENA E INDEMNIZACION DE PERJUICIOS>**. No podrá pedirse a la vez la pena y la indemnización de perjuicios, a menos de haberse estipulado así expresamente; pero siempre estará al arbitrio del acreedor pedir la indemnización o la pena...”.

De conformidad con el artículo 422 del Código General del Proceso, pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y actualmente exigibles, que consten en documentos que provengan de manera inequívoca del deudor o su causante, y constituyan plena prueba contra él. Solo así el documento presentado para el cobro tendrá vocación ejecutiva.

De lo anterior se desprende que para que un(os) documento(s) pueda(n) cumplir las exigencias legales para ser válidamente considerado(s) como título(s) ejecutivo(s), y produzca(n) efectos jurídicos como tal(es), debe(n) llenar de manera adecuada y completa los requisitos señalados en la ley; pues de lo contrario, el(los) documento(s) no puede(n) considerarse como título(s) ejecutivo(s) base de recaudo.

Se tiene que la parte demandante soporta sus pretensiones, de un lado, en un contrato de promesa de venta de un inmueble que habría sido suscrito el 17 de noviembre de 2019, entre el demandante señor **Juan David Jaramillo Pulgarín** en calidad de promitente comprador, y la sociedad **Movinco S.A.** en calidad de promitente vendedora. Pero según se informa en el escrito de la demanda, y como se puede observar en los anexos de la misma, el bien inmueble objeto del contrato de promesa de compraventa antes referido, habría sido vendido al demandante por la sociedad Constructora Cardinal S.A.S., mediante escritura pública número 736 del 24 de marzo de 2023, y entregado materialmente al demandante el día 28 del mismo mes y año, y con base en este convenio también se esgrimen las pretensiones de la demanda.

Ahora bien, para esta agencia judicial el texto de la demanda no es claro en sus pretensiones, de un lado, en cuanto al fundamento de la reclamación ejecutiva frente a la sociedad Constructora Cardinal S.A.S., vendedora del inmueble según se indica en los hechos de la misma, porque una de las pretensiones ejecutivas esgrimidas se basa en la cláusula duodécima del contrato de promesa de compraventa del inmueble, la cláusula penal, y esta sociedad constructora no hizo parte de dicho contrato; y de otro lado, porque la otra pretensión se relaciona con el reconocimiento y pago de indemnización de perjuicios por presunto retardo o incumplimiento en la entrega del inmueble vendido, y en el contrato de venta del inmueble no participó la sociedad codemandada Movinco S.A. (que fue promitente vendedora en el otro convenio de promesa).

De otra parte, debe tenerse en cuenta que el hecho de que exista una presunción legal de validez y vigencia de los contratos, ello no significa que las obligaciones contenidas en los mismos, por tal presunción, necesariamente presten mérito ejecutivo en favor de una parte y a cargo de la otra por dichas obligaciones, aunque así se indique dentro de las cláusulas de los convenios; por las siguientes razones.

Cuando de un contrato o convenio bilateral oneroso y conmutativo, es decir del cual se deriven obligaciones de dar hacer o no hacer para ambas partes, se pretenda reclamar el cumplimiento de alguna(s) de las obligaciones, por una de las partes frente a la otra, por el presunto incumplimiento injustificado de las mismas, por vía de la acción ejecutiva; es necesario que previamente a ello, se determine mediante declaración

judicial el incumplimiento contractual injustificado, por medio de un trámite declarativo, ya que al contratante al que se endilga como presuntamente incumplido en sus deberes, se le debe comprobar por vía judicial que efectivamente lo haya sido, y sin justificación jurídica para ese incumplimiento a su(s) deber(es) convencional(es) o legales.

En vista de que los documentos aportados como base del recaudo ejecutivo son unos contratos de promesa de compraventa, y de venta de un inmueble, aunque las partes hubieren pactado en sus cláusulas que los mismos prestarían merito ejecutivo en favor de una parte y a cargo de la otra en caso de incumplimiento a sus deberes; se requiere indefectiblemente que previo a que se ejerza la acción ejecutiva pretendida, la obligación de pago de la cláusula penal pactada para “..La indemnización de perjuicios moratorios...”, o el reconocimiento de ese tipo de perjuicios por presunto incumplimiento aunque se hayan pactado una cláusula penal para ello en el contrato, a cargo de las partes codemandadas, haya sido objeto de una declaratoria previa de ese supuesto incumplimiento contractual injustificado, por vía del proceso declarativo.

Pues la actual exigibilidad de la obligación contenida en una cláusula penal contractual por el supuesto incumplimiento injustificado, o de la viabilidad de indemnización de perjuicios por el incumplimiento contractual injustificado aunque no están contenidos en una cláusula penal contractual, son circunstancias exigidas en el artículo 422 del C.G.P. para que se pudiere considerar que una obligación de dar una suma de dinero con base en lo pactado en un convenio o contrato, o que una indemnización de perjuicios reconocida por incumplimiento contractual injustificado, tenga la calidad de título ejecutivo. Es decir, es necesario que la obligación reclamada por vía ejecutiva sea ACTUALMENTE EXIGIBLE en favor del acreedor (contratante cumplido), y a cargo del deudor (contratante injustificadamente incumplido); y para que con la declaratoria judicial previa de ello en el proceso declarativo, se pueda tener que dicha obligación económica PROVIENE INEQUIVOCAMENTE DEL(LOS) DEUDOR(ES) demandado(s) ejecutivamente.

Y es que debe tenerse en cuenta, que es en el proceso declarativo dentro del cual se debe discutir y probar el supuesto incumplimiento injustificado de los deberes de dar o hacer del(los) contratante(s) supuestamente incumplido(s); y en caso de llegarse a demostrar el mismo, y la viabilidad y cuantificación de la cláusula penal por incumplimiento, y/o de perjuicios presuntamente causados, es que con posterioridad, o de manera conexas a dicho trámite declarativo, se pueda dar inicio al proceso ejecutivo para el pago de dicho(s) emolumento(s).

Así pues, bajo las condiciones planteadas en la demanda, en las cuales simplemente se afirma que la parte demandada habría incumplido injustificadamente el contrato (o los contratos si se interpretare la demanda de esa manera); no es posible librar la orden de pago ejecutiva solicitada pues como ya se dijo, es necesario que previamente a la acción ejecutiva haya una declaratoria judicial en el sentido del incumplimiento injustificado de sus deberes por el(los) contratante(s) supuestamente incumplido(s) y demandado(s); y que el contratante presuntamente cumplido (demandante), efectivamente lo fuere en sus deberes contractuales y/o legales, para que sea viable la exigencia de pago de la cláusula penal, y/o de presuntos perjuicios por el incumplimiento, por vía ejecutiva.

En consecuencia, como los contratos de promesa de compraventa y de venta de inmueble arrojados al presente proceso (y según como se interpreten las pretensiones de la demanda por no ser claras en ese sentido), no cumplen con los requisitos exigidos por la ley para prestar merito ejecutivo; no es procedente librar el mandamiento de pago deprecado con base en dichos documentos allegados como base de recaudo ejecutivo, por no reunir los requisitos legales para ello.

Por lo expuesto, el **Juzgado Sexto Civil del Circuito de Oralidad de Medellín,**

Resuelve:

Primero. Negar el mandamiento de pago solicitado por el señor **Juan David Jaramillo Pulgarín**, en contra de las sociedades **Movinco S.A.** y **Constructora Cardinal S.A.S.**, por lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

Segundo. No se ordena la devolución de la demanda y sus anexos a la parte demandante, dado que la misma fue radicada y tramitada de manera completamente virtual, y por ello deviene en innecesario. En caso de requerir alguna copia, la solicitud será resuelta por secretaria.

Tercero. Ordenar el archivo de la demanda, previas las anotaciones en el Sistema de Gestión Judicial y en los registros del Juzgado, una vez en firme esta providencia.

El presente auto fue firmado de manera digital, en cumplimiento del trabajo virtual, conforme a la normatividad legal vigente de los Acuerdos emanados por los Consejos Superior y Seccional de la Judicatura.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.



MAURICIO ECHEVERRI RODRÍGUEZ.
JUEZ.

EDL

**JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE
MEDELLÍN**

Siendo las ocho de la mañana (8:00A.M) del día de hoy **14/08/2023** se notifica a las partes la providencia que antecede por anotación en Estados No. **128**



JOHNNY ALEXIS LÓPEZ GIRALDO
SECRETARIO