

**Constancia secretarial.** Le informo Señor Juez, que la presente demanda ejecutiva fue repartida por la oficina de apoyo judicial el 28 de septiembre de 2023. Contiene el acta de reparto, y una carpeta contentiva de varios archivos en formato PDF, por lo que todo se redujo a solo dos archivos. Se consultó el Registro Nacional del Abogados, y el apoderado judicial que pretende representar a la parte demandante se encuentra debidamente inscrito con tarjeta profesional vigente (Certificado 3696446). A despacho, 11 de octubre 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 octubre de dos mil veintitrés (2023).

<b>Radicado</b>	05001 31 03 006 <b>2023 00435 00</b>
<b>Proceso</b>	Ejecutivo.
<b>Demandante</b>	Juan David Ardila Pérez.
<b>Demandada</b>	María Alejandra Gómez Piedrahita.
<b>Asunto</b>	<b>Niega mandamiento de pago.</b>
<b>Auto interloc.</b>	<b># 1230.</b>

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

**Consideraciones.**

El señor **Juan David Ardila Pérez**, a través del apoderado judicial que pretende representar sus intereses, presentó demanda ejecutiva en contra de la señora **María Alejandra Gómez Piedrahita**, por medio de la cual solicita que "... **A) Que se declare resuelto el contrato de promesa de compraventa celebrado el día trece (13) de julio de 2023 y su Otro Sí a la promesa inicial de compraventa, firmado entre las partes el día veintiocho (28) de agosto de 2023, ambos protocolizados en la Notaria Diecinueve (19) del Círculo de Medellín – Antioquia, entre el señor JUAN DAVID ARDILA PEREZ y la señora MARÍA ALEJANDRA GOMEZ PIEDRAHITA, por incumplimiento total de las obligaciones de la última, por no la no devolución o reintegro de los valores abonados a la fecha por valor de CIENTO CINCO MILLONES DE PESOS M/L (\$105.000.000,00), ante la negativa del Banco BBVA con fecha de trece (13) de septiembre de 2023, de prestarle el crédito hipotecario AL PROMITENTE COMPRADOR, esto de conformidad con lo estipulado en la cláusula segunda de la promesa de compraventa y Otro Sí (Títulos valores) la cual habla del "PAGO" así como el Parágrafo del mismo. Esto referente al inmueble destinado a vivienda, que hace parte integrante del CONDOMINIO SAN ANGEL P.H., marcada la unidad residencial en su puerta de entrada con el número 79-340 de la calle 15 de la nomenclatura urbana de Medellín. B) Que se condene a la demandada a devolver la suma de CIENTO UN MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M.L. (\$101.500.000,00) correspondiente al abono inicial fijado en el contrato y entregado por mi poderdante a la señora MARÍA ALEJANDRA GOMEZ PIEDRAHITA y sus dos comisionistas según lo establecido en la promesa de compraventa, como en su Otro Sí. Al respecto se debe manifestar que la comisionista de nombre LUZ AMALIA MEDINA identificada con cédula de ciudadanía número 42.680.787, el día veintidós (22) de Septiembre de 2023, procedió de manera libre y voluntaria y sin mediar con la señora GOMEZ PIEDRAHITA y la otra**

comisionista señora **PAOLA ANDREA JIMENEZ** identificada con cédula de ciudadanía número 43.747.264, a devolver la suma de **TRES MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/L (\$3.500.000,00)** que a la fecha le había correspondido por tema de los anticipos dados por EL PROMITENTE COMPRADOR, esto dentro del término de los cinco (5) días hábiles luego de la terminación del negocio jurídico, por la negativa del banco BBVA de realizar el crédito hipotecario y conforme lo establecido en las cláusulas contractuales de la promesa de compraventa y su Otro Sí, firmado libremente entre las partes. **C)** Que se condene a la demandada a indemnizar al demandante los perjuicios causados por su incumplimiento, hasta que se efectúe el pago total de la obligación, como son los intereses moratorios que dejó de percibir sobre la suma entregada, de acuerdo a la tasa de interés moratorio fijado por la Superintendencia Bancaria, en concordancia con la certificación de Intereses expedida por la Superintendencia Bancaria. **D)** Que se condene a la señora **MARÍA ALEJANDRA GOMEZ PIEDRAHITA** a cancelar la suma de **TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M.L. (\$35.000.000,00)** establecida como cláusula penal para la parte incumplida, por no haber dado cumplimiento al compromiso establecidos en el contrato de compraventa, especialmente la Clausula Segunda y su Parágrafo, que habla del pago. **E)** Que se condene a la demandada, al pago de las costas y agencias en derecho que se causen en razón de la litis...”.

Lo anterior, teniendo como base de la ejecución pretendida el “...Contrato de promesa de compraventa celebrado el día trece (13) de julio de 2023 y su Otro Sí a la promesa inicial de compraventa, firmado entre las partes el día veintiocho (28) de agosto de 2023, ambos protocolizados en la Notaria Diecinueve (19) del Círculo de Medellín – Antioquia, entre el señor JUAN DAVID ARDILA PEREZ y la señora MARÍA ALEJANDRA GOMEZ PIEDRAHITA...”.

La parte demandante funda sus pretensiones en lo consagrado “...en los artículos 619, 621, 822, 884 del Código de Comercio y concordantes; 77, 167, 291, 368, 374, 422 al 445 del Código General del Proceso, el artículo 1546 del Código Civil y demás normas concordantes ...”, y solicita que se imparta el trámite de un proceso ejecutivo de mayor cuantía “...por incumplimiento contractual...”.

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 13 de julio de 2023; y de otro lado, en un otro sí al mencionado contrato, que se habría firmado el 28 de agosto de 2023 entre el demandante, señor **Juan David Arcila**, en calidad de promitente comprador, y la señora **María Gómez**, 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 no se habría podido enajenar, ya que el Banco Bbva S.A. habría negado el crédito hipotecario requerido por el demandante para el pago de una parte del precio de la venta, 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 demandada en su calidad de vendedora del inmueble según se indica en los hechos de la misma, porque una de las pretensiones ejecutivas esgrimidas busca es la declaración de resolución contractual, lo cual no es propio del proceso ejecutivo que se pretende iniciar alegando un presunto incumplimiento contractual, y de otro lado, porque las otras pretensiones se relacionan con restituciones de unos presuntos dineros entregados a la parte demandada con ocasión al presunto cumplimiento de la parte demandante, el reconocimiento y pago de indemnización de perjuicios, y condena al pago de la cláusula penal.

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 supuesto incumplimiento contractual injustificado de la contraparte frente a la cual se vaya a ejercer una pretensión de ejecución, por medio de un trámite declarativo previo; ya que al contratante al que se endilga como presuntamente incumplido en sus deberes, se le debe comprobar por vía judicial, que efectivamente haya sido incumplido en sus deberes, 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 un contrato de promesa de compraventa, y un “otro sí” a dicho contrato, aunque las partes hubieren pactado en sus cláusulas que los mismos prestarían mérito ejecutivo en favor de una parte y a cargo de la otra, en caso de un supuesto incumplimiento a sus deberes; se requiere indefectiblemente que previo a que se ejerza la acción ejecutiva pretendida, y aunque se haya pactado una cláusula penal para ello en el contrato, que dicho supuesto incumplimiento convencional por la parte que vaya a ser demandada, 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 el contrato de promesa de venta, y/o en el “otro sí”, por el supuesto incumplimiento injustificado del convenio o de la normatividad, son circunstancias exigidas en el artículo 422 del C.G.P. para que se pueda 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, y se reitera, es necesario que la obligación que va a ser reclamada por vía ejecutiva, sea ACTUALMENTE EXIGIBLE en favor del acreedor (contratante cumplido), y a cargo del deudor (contratante injustificadamente incumplido); y para ello es necesaria la declaratoria judicial previa del incumplimiento injustificado del contrato, o de la ley, en el proceso declarativo, para que la obligación económica que se pretenda PROVENGA INEQUIVOCAMENTE DE PARTE DEUDORA que vaya a ser demandada ejecutivamente.

Y es 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 máxime que por expresa disposición constitucional (artículo 83 de la Constitución Nacional), y legal sustancial civil (artículo 1603 del Código Civil) y comercial (artículo 863 y 871 del Código de Comercio), la celebración de los contratos, y su ejecución, se presume se realizan de buena fe, y el incumplimiento

de los mismos debe ser demostrado judicialmente, y no basta la mera afirmación del supuesto incumplimiento, para reclamar por vía ejecutiva la exigibilidad de las prestaciones que se podrían derivar de ese posible incumplimiento injustificado convencional; y en caso de llegarse a demostrar el mismo, y la viabilidad y cuantificación de perjuicios presuntamente causados con ese incumplimiento, estén o no tasados en una cláusula penal contractual por incumplimiento; para que con posterioridad a dicho trámite declarativo donde ello se defina, se pueda dar inicio al proceso ejecutivo para el pago de dicho(s) posibles 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 de promesa de compraventa (o el otro sí al mismo), sin que se allegue prueba de la declaratoria judicial previa en ese sentido, mediante el proceso declarativo previo respectivo; 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 la contratante supuestamente incumplida y demandada; 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; máxime teniendo en cuenta que dentro de este proceso ejecutivo se pretenden declaraciones que no son propias del trámite ejecutivo, sino, como lo ha indicado el despacho, habrían parte del proceso ordinario verbal de incumplimiento contractual, lo que no es viable declarar dentro de un proceso ejecutivo como el que aquí se pretende.

En consecuencia, como el contrato de promesa de compraventa del inmueble, y/o el “otro sí” de dicho contrato, arrimados con la presente demanda, 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 Ardila Pérez**, en contra de la señora **María Alejandra Gómez Piedrahita**, 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.

**Cuarto.** 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  
**12/10/2023** se notifica a las partes la providencia que antecede  
por anotación en Estados No. **164**



**JOHNNY ALEXIS LÓPEZ GIRALDO**  
**SECRETARIO**