

## JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

**Medellín, diecinueve de septiembre de dos mil veintidós**

<b>Proceso</b>	Ejecutivo
<b>Demandantes</b>	HÉCTOR DARÍO RUA MONSALVE
<b>Demandado</b>	ADRIANA BURGOS CABRERA JUAN PABLO VARGAS VARGAS
<b>Radicado</b>	05001 31 03 008 <b>2022 00226 00</b>
<b>Tema</b>	Niega Mandamiento Ejecutivo
<b>Interlocutorio</b>	784

Cumplido el requisito exigido en eauto del pasado 4 de septiembre, encuentra el Despacho que se adjuntaron a la demanda como **títulos ejecutivos “Contrato de Compraventa de Predio y Local Comercial” del 16 de febrero de 2018 y “otro si” al contrato, fechado del 22 de octubre de 2021.** El primero de ellos suscrito por HÉCTOR DARÍO RUA MONSALVE en condición de promitente vendedor y ADRIANA BURGOS CABRERA en condición de promitente compradora; el segundo en las mismas condiciones con la adherencia de JUAN PABLO VARGAS VARGAS como deudor solidario.

Ahora y pasando a analizar el documento presentado como título de recaudo ejecutivo, a la luz del artículo 422 del C.G.P., el juzgado concluye de entrada que en el caso sub judice, el título adosado como base de ejecución no reúne los requisitos de ley, por lo que se procederá a negar el mandamiento de pago, por las siguientes razones:

En efecto, el artículo 422 del Código General del Proceso claramente enuncia 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, entre otros.

Tenemos entonces que, **es clara** la obligación que no da lugar a equívocos, es decir, en la que están identificados el deudor, el acreedor, la naturaleza de la obligación y los factores que la determinan. Que sea **expresa** implica que de la redacción misma del documento aparece transparentemente y manifiesta la obligación. Que sea **exigible** significa que su cumplimiento no está sujeto a un plazo o a una condición, es decir, que se trata de una obligación pura y simple y ya declarada.

Al respecto, en el caso que nos ocupa se pretende ejecutar los contratos celebrados entre HÉCTOR DARÍO RUA MONSALVE (*vendedor*), ADRIANA BURGOS CABRERA (*compradora*) y JUAN PABLO VARGAS VARGAS (*deudor solidario*), con respecto del "*Predio y Local Comercial*" ubicado en Leticia – Amazonas, en la carrera 7 # 7 – 58 LT 1 A, según matrícula inmobiliaria No. 400-9640, en el que se señaló como precio de la venta la suma de \$700.000.000, pagaderos así: cuota inicial de \$300.000.000 pagable en dos cuotas, \$52.000.000 al momento de la firma del contrato el 16 de febrero de 2018, y \$248.000.000 en 8 días hábiles a partir del 16 de febrero de 2018; el saldo restante a cancelar en dos cuotas del \$200.000.000 cada una, en los días 15 de agosto de 2018 y 15 de febrero de 2019. Se pactaron como intereses a las dos cuotas por valor de \$200.000.000, la suma de \$1.500.000 sobre la primera y 750.000 sobre la segunda. En cuanto a la cláusula penal, se estableció en el contrato (*16 febrero de 2018*) que la misma correspondía a la suma de \$30.000.000.

Revisado el caso concreto, debe decirse que el documento aducido como fuente de la ejecución (*pdf 04, "Contrato de Compraventa de Predio y Local Comercial*), no cumple con los requisitos establecidos en artículo 422 del CGP para soportar la obligación, en tanto no cumple con el requisito de ser claro toda vez que en él se expresa "PREDIO Y LOCAL COMERCIAL" como si fuesen dos circunstancias las generadoras del negocio jurídico.

**Contrato de Compraventa de Predio y Local Comercial**

Entre los suscritos **HECTOR DARIO RUA MONSALVE** mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No.70.047.741 expedida en la ciudad de Medellín domiciliado en Leticia (Amazonas), actuando a nombre propio y quien en adelante se denominará el **VENDEDOR**, por una parte; y por la otra **ADRIANA BURGOS CABRERA**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No.69.027.361 expedida en el municipio de Puerto Asís (Putumayo) domiciliada en Leticia (Amazonas), actuando a nombre propio y quien en adelante se denominará el **COMPRADOR**, se ha acordado celebrar un contrato de compraventa de local comercial que se regirá por las siguientes cláusulas : **Primera: OBJETO-** EL VENDEDOR transfiere al COMPRADOR a título de compraventa el derecho de dominio que tiene sobre el **PREDIO Y LOCAL COMERCIAL**, ubicado en Leticia (Amazonas) carrera 7 # 7 – 58 LT 1 A, según matrícula inmobiliaria No 400-9640 como una unidad económica en los términos del art.525 del Código de Comercio.

Es sabido que la esencia de cualquier proceso de ejecución la constituye la existencia de un título ejecutivo que cumpla a cabalidad todas y cada una de las exigencias legales, por lo que en su ausencia es indudable la imposibilidad de adelantar ejecución.

De la lectura del contrato de compraventa, se crea la incógnita de si se vende y en conjunto: 1) local comercial y 2) establecimiento de comercio; o solamente el inmueble correspondiente al local que se identifica con folio de matrícula inmobiliaria No. 400-9640. Pese a que se identifica el "local comercial" con su ubicación geográfica, dirección y folio de matrícula inmobiliaria; lo cierto es que en el mismo aparte de la cláusula "primera" se indica que se transfiere al comprador como una unidad económica en los términos del artículo 525

del Código de Comercio, el cual hace alusión a las operaciones sobre **establecimientos de comercio**, el cual contempla:

*ARTÍCULO 525. <PRESUNCIÓN DE ENAJENACIÓN DE ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO COMO UNIDAD ECONÓMICA>. La enajenación de un establecimiento de comercio, a cualquier título, se presume hecha en bloque o como unidad económica, sin necesidad de especificar detalladamente los elementos que lo integran.*

Nótese como la norma en cita, hace alusión a la enajenación de “establecimiento de comercio”, diferente del concepto de “local comercial”.

Como bien se ve, en la cláusula primera no queda perfectamente determinado si el objeto de la relación contractual se ciñe solamente a la compraventa de un local comercial, o de este, junto con un establecimiento de comercio existente en inmueble que fue identificado en el documento suscrito por las partes, es decir, no nos encontramos ante una obligación clara.

#### Contrato de Compraventa de Predio y Local Comercial

Entre los suscritos HECTOR DARIO RUA MONSALVE mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No.70.047.741 expedida en la ciudad de Medellín domiciliado en Leticia (Amazonas), actuando a nombre propio y quien en adelante se denominará el **VENDEDOR**, por una parte; y por la otra **ADRIANA BURGOS CABRERA**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No.69.027.361 expedida en el municipio de Puerto Asís (Putumayo) domiciliada en Leticia (Amazonas), actuando a nombre propio y quien en adelante se denominará el **COMPRADOR**, se ha acordado celebrar un contrato de compraventa de local comercial que se regirá por las siguientes cláusulas : **Primera: OBJETO**. EL VENDEDOR transfiere al COMPRADOR a título de compraventa el derecho de dominio que tiene sobre el **PREDIO Y LOCAL COMERCIAL**, ubicado en Leticia (Amazonas) carrera 7 # 7 – 58 LT 1 A, según matrícula inmobiliaria No 400-9640 como una unidad económica en los términos del art.525 del Código de Comercio

De esta manera entonces, teniendo en cuenta que el título

ejecutivo base de la acción no resulta exigible, por no estar en armonía con la exigencia del artículo 422 del CGP, se impone negar el mandamiento ejecutivo solicitado.

Así las cosas, y sin más consideraciones, el **JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN,**

### **RESUELVE**

**Primero: Negar** el mandamiento deprecado pretendido por HÉCTOR DARÍO RUA MONSALVE, contra de ADRIANA BURGOS CABRERA y JUAN PABLO VARGAS VARGAS.

Segundo: Sin lugar a ordenar la entrega de los anexos a la parte demandante, ni nota de desglose toda vez que los documentos se allegan digitalmente en vigencia de la ley 2213 de 2022. Una vez ejecutoriado el presente auto archívense las diligencias.

Tercero: Se reconoce personería a la Dra. NATALIA RAMIREZ HERRERA identificada con cedula de ciudadanía No. 1.130.592.565 y T.P. 275.599, para que represente a la parte demandante, en los términos del poder conferido.

**NOTIFÍQUESE,**



**CARLOS ARTURO GUERRA HIGUITA**  
**JUEZ**

(Firma escaneada conforme al artículo 11 del Decreto 491 de 2020 del Ministerio de Justicia y del Derecho)