

**JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD**

Medellín, primero de diciembre de dos mil veintidós

|                |                               |
|----------------|-------------------------------|
| Proceso        | Ejecutivo                     |
| Demandante     | Carlos Andrés Ospina Obando   |
| Demandado      | Inversiones La Escobar S.A.S. |
| Radicación     | 05001-31-03-008-2022-00372-00 |
| Instancia      | Primera                       |
| Interlocutorio | 1011                          |
| Asunto         | Deniega mandamiento de pago   |

Le correspondió conocer a este Despacho la presente demanda ejecutiva presentada por el señor Carlos Andrés Ospina Obando, contra Inversiones La Escobar S.A.S. presentando como base de recaudo un contrato de promesa de compraventa.

Con fundamento en los artículos 82 y ss y 422 del Código General del Proceso y demás concordantes, este Despacho resolverá si es procedente librar mandamiento ejecutivo o no, bajo las siguientes:

**CONSIDERACIONES**

El artículo 422 del estatuto procesal dispone:

*"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..."*.

La claridad del título refiere a que de la literalidad del mismo no surja confusión o ambivalencia, que la obligación se pueda entender en un solo sentido. Expresa apunta a que de manera taxativa se indique la obligación allí contenida sin que se admita la posibilidad de duda al respecto, que el título sea cierto y específico. Finalmente se entiende por actualmente exigible, que la obligación contenida en el título ejecutivo no esté sometida a plazo o que el mismo se encuentre vencido, esto es que, la fecha que por acuerdo de voluntades se haya señalado para el pago del derecho en él incorporado, esté vencida. Igualmente, que no esté sometida a condición.

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.

**El problema jurídico** se centra en determinar si el contrato de promesa de compraventa allegado, en las circunstancias descritas, llena los requisitos mencionados.

### **CASO CONCRETO**

La parte demandante, pretende lo siguiente: *“Que por los trámites del proceso ejecutivo singular de mayor cuantía y de conformidad con lo establecido en el artículo 428 del C.G.P., se libre orden de pago en favor del demandante CARLOS ANDRES OSPINA OBANDO y en contra de la demandada, INVERSIONES LA ESCOBAR, S.A.S, empresa legalmente constituida yal como consta en el certificado de cámara de comercio, identificada con NiT N° 9000102796-7, representada legalmente por el señor GABRIEL ESCOBAR LAVERDE, identificado con cedula de ciudadanía N°3.342.964, por las siguientes cantidades:*

*1.- Por la suma de \$69.000.000 (SESENTA Y NUEVE MILLONES DE PESOS M-L). como cantidad principal y que corresponde al precio pagado según obra en el contrato de promesa de compraventa a la firma, es decir en la fecha 4 de agosto de 2022, recibidos por el promitente Vendedor como consta en el recibo de caja 475.*

*2. - Por la suma de \$40.000.000 (CUARENTA MILLONES DE PESOS M-L). como que corresponde al precio de venta pactado según obra en el contrato de promesa de compraventa pagado el día 26 de agosto de 2022, recibidos por el promitente Vendedor como consta en el recibo de caja 490.*

*3.-Por la suma de \$50.000.000 (CINCUENTA MILLONES DE PESOS) como cantidad pagada como abono al valor del precio del inmueble pactado en la promesa, consignado el día 12 de septiembre de 2022, en cuenta autorizada en la promesa conforme al recibo N°499.*

*4-. Por la suma de \$91.000.000 (NOVENTA y UN MILLONES DE PESOS), como valor abonado al precio pactado en la promesa de compraventa, pagado el día 05 de septiembre de 2022, en cuenta autorizada en la promesa, y que aparece en el comprobante N° 496.*

### **PRETENSION SUBSIDIARIA**

1. - *Por los intereses moratorios comerciales liquidados mensualmente sobre las sumas de la pretensión principal y de conformidad con las fechas en las cuales se hicieron los abonos al precio antes mencionado y hasta que se verifique su pago, a la tasa máxima permitida por la ley.*
- 2.- *como consecuencia de lo anterior el demandado deberá pagar al demandante la indexación de los valores pagados por éste y desde la fecha en que fueron certificados conforme a los recibos aportados expedidos por el demandado..."*

Del contrato de promesa de compraventa, las partes pactaron lo siguiente como medio de pago:

#### **"CLÁUSULA CUARTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO**

**(...)**

- A. *SESENTA Y NUEVE MILLONES DE PESOS M.L. \$ (69.000.000.00) que serán cancelados a la fecha de la firma de este contrato de promesa de compraventa, provenientes de recursos propios y que serán cancelados con un cheque de gerencia del banco de Occidente a nombre de la sociedad vendedora.*
- B. *El saldo pendiente, es decir la suma de MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE MILLONES DE PESOS M.L. \$(1.297.000.000.00) que serán cancelados con el dinero producto de un Crédito Hipotecario con el Banco de Occidente, el cual se encuentra tramitado EL PROMITENTE COMPRADOR y que serán pagados una vez sea aportada la escritura de compraventa e hipoteca a favor del citado banco, debidamente registrada, adjuntando el certificado de tradición y libertad a través de un cheque de gerencia a nombre de LA PROMITENTE VENDEDORA, INVERSIONES LA ESCOBAR SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADAS, identificada con el Ni (sic) 900102796-7 con fecha tentativa de pago a más tardar el día 15 de Noviembre de 2022, o mediante consignación en la cuenta de ahorros que tiene la PROMITENTE VENDEDORA en Bancolombia, cuyo número es 907 630 76 748 con lo cual se da cumplimiento a esta promesa de compraventa"*

De la lectura del contrato de compraventa, se crea la incógnita sobre su exigibilidad, pues de la forma de pago, se advierte que existe una condición para materializar el negocio jurídico, ya que, para realizar el pago por la suma de 1.297.000.000, es necesario que el inmueble se encuentre en cabeza del comprador, para constituir la hipoteca a favor

de éste y así cancelar la suma referida; previo el trámite ante el banco, cuyo resultado por demás es incierto.

El condicionamiento para el segundo pago, impide determinar la obligación como exigible, presupuesto necesario para librar mandamiento de pago. Las condiciones estipuladas por las partes, en cuyo caso, su exigibilidad judicial dependerá de que se encuentre en mora el deudor de acuerdo con esas regulaciones contractuales.

En conclusión, no se librará mandamiento de pago, por cuanto el documento adosado como base de recaudo, no cumple el presupuesto de exigibilidad dispuesto en el artículo 422 del Código general del Proceso.

En consecuencia, el **JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN,**

**RESUELVE**

**PRIMERO:** Denegar el mandamiento ejecutivo promovido por Carlos Andrés Ospina Obando, contra Inversiones La Escobar S.A.S., por las razones expuestas en este proveído.

**SEGUNDO:** Ejecutoriado el presente auto se archivará la demanda.

**NOTIFÍQUESE**



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

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