

JUZGADO UNDECIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, veinte de junio de dos mil veintitrés

PROCESO	EJECUTIVO
DEMANDANTE	CONSTRUBIENES J.G S.A.S
DEMANDADO	JULIANA ZULUAGA SALDARRIAGA Y OTRO
RADICADO	05001310311 – 2023 00175-00
TEMA	DENIEGA MANDAMIENTO EJECUTIVO

Dentro del término legal, la parte demandante subsanó los requisitos echados de menos en el auto inadmisorio, sin embargo, no se librará la orden de apremio y se denegará mandamiento de pago por las siguientes razones:

Mediante la presente demanda EJECUTIVA incoada por LA SOCIEDAD CONSTRUBIENES J.G. S.A.S. a través de apoderado judicial pretende que se libre mandamiento ejecutivo a su favor y en contra de los sres. JULIANA ZULUAGA SALDARRIAGA y ANDRÉS JARAMILLO GAVIRIA, por las siguientes sumas de dinero: La suma de \$219.124.261, por concepto de la obligación de pago del capital de los inmuebles prometidos en venta contenida en el contrato de promesa de compraventa; por la suma de \$24.746.400, por concepto de cláusula penal, estipulada en el 10% del valor total del contrato; por los intereses moratorios causados sobre las obligaciones del capital, a partir del 02 de mayo de 2022, sobre cada una de las obligaciones hasta que se efectúe el pago total de la obligación, liquidados a la tasa máxima legal mensual vigente.

Los hechos que sirven de sustento a esas pretensiones se resumen de la siguiente manera:

El día 16 de marzo de 2022, los sres. JULIANA ZULUAGA SALDARRIAGA y ANDRÉS JARAMILLO GAVIRIA como promitentes compradores y LA SOCIEDAD CONSTRUBIENES J.G. S.A.S. como promitente vendedor, suscribieron un contrato de promesa de compraventa respecto de los inmuebles ubicados en la calle 75 sur No. 34 – 140 Edificio Century Tower P.H del Municipio de Sabaneta, correspondientes al apto. 1903, parqueadero No. 909 y cuarto útil No. 1010.

Dentro de las cláusulas de dicho contrato, quedó señalado que los bienes inmuebles objeto de compraventa tendrían un valor total de \$247.464.000, rubros que serían cancelados de la siguiente manera: la suma de \$24.746.400 pagaderos a más tardar el 15 de abril de 2022 y la dinero restante, es decir, la suma de \$222.717.600, serían cancelados por medio de un crédito Hipotecario o Leasing Habitacional a más tardar el 2 de mayo de 2022, para lo cual la sociedad demandante ayudó a gestionar el crédito frente a Bancolombia que para dicha entidad les desembolsara el dinero pero con resultados infructuosos, toda vez que los accionados desistieron de la solicitud del crédito.

Las partes contratantes se comprometieron a la firma de la escritura pública de compraventa que solemnizara la promesa de compraventa, el día (02) de mayo del 2022 a las 10:00 a.m. en las instalaciones de la Notaría Sexta (6) de Medellín, pero por razones inherentes a los demandados, no se ha podido llevar a cabo a la fecha de la presentación de la demanda.

A la fecha de la presentación de la demanda ejecutiva, los demandados solo han efectuado el pago de una cuota que asciende a la suma \$28.339.739, adeudando el monto de \$219.124.261.

El inmueble ya se encuentra listo para la entrega, pero por falta de pago por parte de los demandados no sea podido realizar.

En el contrato de promesa de compraventa se pactó como cláusula penal que, el incumplimiento de alguna o de la totalidad de las obligaciones derivadas de ese contrato a aquel que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir las obligaciones a su cargo podrá exigir la cláusula estipulada en el 10% del valor de total del contrato, es decir, la suma \$24.746.400.

El contrato de promesa de compraventa aportado como título de ejecución, contiene una obligación clara, expresa y actualmente exigible, presta merito ejecutivo, por consagración expresa en la Ley 1564 del 2012, en su artículo 422.

Previo a resolver sobre la viabilidad de librar mandamiento ejecutivo, el despacho considera pertinente realizar las siguientes,

CONSIDERACIONES

Para ejercer la acción ejecutiva, el presupuesto principal es la existencia formal y material de un documento o varios de estos que reúnan los requisitos de un título ejecutivo, de los cuales se derive la certeza del derecho del acreedor y la obligación del deudor. El acreedor tiene como principal carga allegar junto con la demanda, la acreditación de su derecho, aquel que lo reviste de la calidad de ejecutante y le da estructura al proceso de ejecución, ya que, sin aquel, no es posible librar una orden de pago.

Desde el estudio inicial que el funcionario judicial realiza del libelo y sus anexos, es su obligación verificar el cumplimiento estricto de los requisitos formales que la ley procesal exige y de aquellos presupuestos sin los cuales la ley sustancial se quebranta, y las figuras y conceptos propios que soportan la demanda serían una ilusión que genera eventualmente una falta de seguridad jurídica. Es así como estando a punto de decidir la apertura de un procedimiento ejecutivo con la respectiva orden de pago que es la providencia con la que aquel asume oficialmente la calidad de director del proceso, dotado de las facultades que le permiten tomar las medidas necesarias para garantizar el acceso a la justicia, y todos los demás derechos legales y constitucionales de las partes procesales, resulta necesario analizar la estructura del título ejecutivo que sirve de base a la presente solicitud de ejecución, a fin de establecer su idoneidad jurídica, material y procesal.

El título ejecutivo es un documento al que la ley le asigna la suficiencia para exigir el cumplimiento de obligaciones en el consignadas, y por ende necesario para interponer la respectiva acción ejecutiva, tal y como lo pregonan artículo 422 del C.G.P., esto es, debe contener una obligación clara, expresa, actualmente exigible y provenir del deudor.

El Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Cuarta, con ponencia del Magistrado: Dr. Hugo Fernando Bastidas Barcenas, dentro del expediente con radicación No. 25000-23-26-000-2009-00089-01(18057) expuso:

“El título ejecutivo supone la existencia de una obligación clara, expresa y exigible. La obligación debe ser expresa porque se encuentra especificada en el título ejecutivo, en cuanto debe imponer una conducta de dar, hacer o no hacer. Debe ser clara porque los elementos de la obligación (sujeto activo, sujeto pasivo, vínculo jurídico y la prestación u objeto) están determinados o, por lo menos, pueden inferirse por la simple revisión del título ejecutivo. Y debe ser exigible porque no está pendiente de cumplirse un plazo o condición.”

“La obligación de dar transmite al acreedor el dominio u otro derecho real. La obligación de hacer, por su parte, impone al deudor el deber de realizar un hecho positivo, pero no implica la transmisión de ningún derecho real. La obligación de no hacer, en cambio, prohíbe al deudor ejecutar ciertos actos que, sin existir tal prohibición, podría hacerlos libremente”.

“(…) el título ejecutivo que habilita la ejecución forzada puede ser simple o complejo, según la forma en que se constituya. Es simple cuando la obligación consta en un solo documento del que se deriva la obligación clara, expresa y exigible. Y es complejo cuando la obligación consta en varios documentos que constituyen una unidad jurídica, en cuanto no pueden hacerse valer como título ejecutivo por separado”.

En el presente caso se pasará a estudiar si el documento allegado denominado “*contrato de promesa de compraventa*” cumple con la calidad de título ejecutivo del cual se derive una obligación clara, expresa y exigible en contra de los ejecutados.

En la cláusula 4° de dicho documento quedó estipulado que el precio y condiciones de pago serían así:

El precio de los bienes inmuebles fueron cuantificados en la suma de \$247.464.000, los cuales serían cancelados por el promitente comprador de la siguiente manera: \$217.464.000 por el apartamento No. 1903; \$25.000.000 por el parqueadero No. 909; \$5.000.000 por el cuarto útil No. 1010. Que la cuota inicial sería de \$24.746.400 para ser cancelada el 15 de abril de 2022, y el resto, o sea el saldo final correspondiente a la suma de \$222.717.600, a crédito.

Y en la cláusula quinta se esbozó: **“La escritura que perfeccione el presente contrato la otorgará como vendedora la sociedad CONSTRUBIENES J.G. S.A.S., el día 2 del mes de MAYO del año 2022 a las 10:00 AM, en la Notaria 6 de Medellín, lugar donde deberán presentarse las partes con la documentación necesaria para el otorgamiento de la escritura pública (...)”**

Siendo la claridad de la obligación, consiste en que el documento que la contenga sea inteligible, inequívoco y sin confusión en el contenido y alcance obligacional de manera que no sea oscuro con relación al crédito a favor del acreedor y la deuda respecto del deudor y expresividad una

característica esencial de los títulos ejecutivos significa que la obligación debe ser explícita y no implícita ni presunta.

En el caso sub-judice, tenemos que el contrato de promesa de compraventa base de ejecución, amén de carecer claridad y expresividad, no es exigible, habida cuenta que si bien se dijo con qué se iba a pagar el saldo restante del valor de los inmuebles, nada se dijo sobre la fecha en que habría de pagarse ese rubro, pues sólo quedó especificado de manera clara y precisa, la fecha en que debería cancelarse la primera cuota, pero en parte alguna de dicho documento, quedó establecido cuándo se pagarían los \$222.717.600.

Así las cosas, no podrá el Despacho librar mandamiento con base en un título que no cumple con el ritual dispuesto en la norma procesal para ser ejecutable. En consecuencia, se impone la necesidad de denegar el mandamiento ejecutivo por ausencia de título ejecutivo.

Por lo anteriormente expuesto y sin más consideraciones, el Juzgado Once Civil del Circuito de Oralidad de Medellín,

RESUELVE

PRIMERO: DENEGAR EL MANDAMIENTO EJECUTIVO solicitado por LA SOCIEDAD CONSTRUBIENES J.G. S.A.S. en contra de los sres. JULIANA ZULUAGA SALDARRIAGA y ANDRÉS JARAMILLO GAVIRIA, por los motivos indicados en precedencia.

SEGUNDO: Se dispone el archivo del expediente digital.

6.

NOTIFÍQUESE

Firmado Por:

Beatriz Helena Del Carmen Ramirez Hoyos

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 011

Medellin - Antioquia

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: **23f97838644b33802356bff2ab0f00ebcab2d6489f60735f89ae238a08adb946**

Documento generado en 20/06/2023 10:15:31 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>