



Distrito Judicial de Medellín

JUZGADO QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN

Medellín, veintidós de abril de dos mil veinticuatro

Proceso: Ejecutivo Obligación de Hacer (Suscribir Documento).
Radicado: 05001-31-03-015-2023-00132-00.
Accionante: DAIMER JOSÉ MONTES PÉREZ
Accionado: ÁNGELICA CÁRDENAS OLASCUAGAS
Decisión: **Repone decisión – Niega mandamiento ejecutivo.**

Procede el despacho a resolver el recurso de reposición que se presentó por parte de la demandada, frente al mandamiento ejecutivo librado el pasado 03 de agosto de 2023, previos;

ANTECEDENTES

Cumplidas las exigencias que trata el artículo 434 del C. G. del P., por considerar el Juzgado que la presente demanda cumplía con los requisitos legales para dar orden ejecutiva por auto del 03 de agosto de 2023, se procedió de conformidad, ordenando a la ejecutada que procediera a suscribir el documento -escritura pública- de contrato de compraventa, respecto del inmueble con F.M.I. 01N-382646.

EL RECURSO:

De forma oportuna, e inconforme con la decisión en comentario, se presentó recurso de reposición por la parte demandada.

Señaló que existe una inepta demanda por inexistencia del *título valor* que abale el proceso de la referencia, sin que de él pueda extraerse una obligación clara, expresa y actualmente exigible; infringiendo así las exigencias del artículo 100.5 del C. G. del P.

Con fundamento en ello, no debió darse trámite al juicio ejecutivo.

Por lo anterior, solicitó que se reponga la decisión hostigada y en su lugar se proceda con el rechazo de la demanda.

CONSIDERACIONES.

En el proceso ejecutivo por obligación de hacer, en la modalidad de suscribir documentos, el artículo 434 del C. G. del P., establece cuáles son las características que debe cumplir la demanda y documento para que pueda darse el mandamiento ejecutivo deprecado. Además, en dicho artículo se informa que, si la suscripción del documento pendiente incorpora la transferencia de derechos sobre bienes sujetos a registro, se proferirá medida cautelar previa a emitir mandamiento de pago.

En todo caso, y a riesgo de parecer una obviedad, resulta que este proceso no puede ser ajeno a las características que ostenta cualquier juicio coactivo y que regula el artículo 422 del C. G. del P., a saber, una obligación clara, expresa exigible a cargo del deudor y en favor del acreedor demandante.

Y ello es así porque el presupuesto para el ejercicio de la acción compulsiva es la existencia formal y material de un documento o conjunto de documentos que contengan los requisitos de título ejecutivo, de los cuales se derive la certeza del derecho del acreedor y la obligación correlativa del deudor, es decir, lo que le permite al primero reclamar del segundo el cumplimiento de la obligación resultante del documento. Al respecto, el art. 430 del C.G.P.

En el *sub examine*, obligó la demandada al Juzgado para que revise nuevamente la orden de apremio otrora otorgada en tanto a su juicio no existe ese documento coactivo que reúna las características recién anotadas.

Entonces, revisado el contrato de promesa de compraventa, se tiene que la aquí demandada se obligó a vender al demandante su derecho de dominio sobre el inmueble identificado con F.M.I. 01N-382646.

El precio de venta fue de \$190.000.000, los cuales serían cancelados: \$20.000.000 a la firma de dicho contrato de promesa; el dinero restante - 170.000.000- se pagaría con la asunción de una obligación hipotecaria por parte del comprador en una cuantía de 80.000.000 y \$90.000.000 el día 07 de febrero de 2023.

De cara a la suscripción de la escritura pública, no se indicó fecha, hora ni lugar; no obstante, se estableció una condición¹ en la cláusula 4ª consistente en que “se otorgará cuando haya legalización de predios por parte de la

¹ Obligaciones Condicionales: Son aquellas obligaciones cuya existencia o extinción está sometida al acaecimiento de una condición. Como en el caso de las obligaciones a término, el estudio de las condicionales debe iniciarse con la modalidad que las distingue, la condición, pues de ella van a derivarse los efectos sobre el vínculo. (Cubides Camacho Jorge, Obligaciones Civiles, octava edición, pág. 104.)

entidad encargada, LA VENDEDORA se obliga a presentar los respectivos paz y salvos y certificados exigidos por la ley..."

Bien. En el escrito genitor el demandante pretende la suscripción del documento prometido -escritura pública de compraventa-, argumentando una obligación exigible a la demandada, en la medida que pagó la totalidad de la deuda.

Expuso que el primer pago se hizo a la firma de contrato y entregado a satisfacción de la demandada. La deuda hipotecaria se cumplió al punto que se encuentra cancelada conforme se avista en el certificado de tradición y libertad. Y el valor de \$90.000.000 lo acredita con unos recibos de pago realizados a la demandada. Sobre la condición pactada en la cláusula cuarta, guardó absoluto silencio.

En sentir de este Juez, en efecto le asiste razón a la parte demandada en cuestionar la existencia del documento que cumpla con las características de una obligación clara, expresa y exigible.

Y es que aun cuando se queda corta en exponer su defensa vía recurso, resulta que, el pago de la obligación a cargo del demandante, no se encuentra probada.

En este sentido, la suma de \$90.000.000 que afirmó el demandante entregó a la demandada a entera satisfacción al momento de la firma del documento, no es cierto. Y no lo es, porque si bien se aportan documentos que dan fe de transacciones bancarias y otros recibos de caja menor, algunos signados por la demandada, ellos suman \$71.090.000,00, es decir, no se acreditó el cumplimiento total de las obligaciones a su cargo.

Además, aun cuando se aportaron tres recibos de caja menor por valor de \$5.200.000; 1.800.000; y 15.010.000, (Pdf. 006 fls. 10 a 12), que suman \$22.010.000, ninguno de ellos se encuentra signado por la demandada en señal de confirmación y recibo de dichos pagos, luego, no se puede predicar su autenticidad de conformidad con lo establecido en el artículo 244 del C. G. del P., pues fueron desconocidos por la ejecutada (Art. 272 del C. G. del P.). en todo caso, el valor de todos esos abonos sobre pasa la suma adeudada (\$90.000.000 vs 93.100.000), diferencia que desde ningún punto de vista explicó el demandante. Es de precisar que la actora no refutó el desconocimiento que se le hiciera de sendos documentos.

De otro lado, no siendo suficiente lo anterior, no puede pasarse por alto la cláusula 4ª del contrato de promesa de compraventa, donde para la suscripción de la escritura pública, existió una condición de *legalización de predios por parte de la entidad encargada*, condición que el demandante tampoco prueba como cumplida. A ello se suma que para la satisfacción de dichas cargas, no se estipuló fecha, lugar y hora que comprometa a la ejecutada a llevar a cabo la suscripción del correspondiente instrumento Notarial.

Implica lo anterior, que el no cumplimiento de las obligaciones a cargo del demandante, esto es, el pago de la cosa que pretende que se le transfiera la titularidad del dominio debe llamar la atención de la Judicatura, pues no luce posible hacerse dueño de algo cuando se pactó la forma de pago previa que no logró acreditar.

A ello se suma que la falta de claridad frente al momento en el cual la ejecutada debió haberle dado vía al acto de suscripción de la escritura pública conforme al contrato de promesa de compraventa, hace que el título presentado para su ejecución, no cumpla con los requisitos de las normas sustanciales que regulan la materia -Art. 1611 del C. Civil- pues tal como lo ha dicho la jurisprudencia del Honorable Tribunal Superior de Medellín², el juez no debe desarrollar un análisis profundo para determinar un documento, pues dicha situación podría llevar diferentes interpretaciones sobre el particular que se esté discutiendo.

A propósito, el juzgado al examinar la existencia del título que da origen a la obligación demandada, debió proceder con la verificación de los requisitos exigidos por la ley sustancial, en este caso, lo dispuesto por el artículo 1611 del Código Civil³, y que salvo mejor criterio, es dable concluir que la promesa de compraventa aportada adolece “*de plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato*” generando tal ausencia indeterminación de su objeto -saber cuándo se debió firmar la escritura pública-

² Honorable Tribunal Superior de Medellín, M.P. Julián Valencia Castaño, Radicado, 050013103-004-2015-00947-01, “*La claridad implica que el juez por ninguna razón debe hacer esfuerzo alguno para interpretar un documento y decir ah de aquí se sigue una obligación porque si eso es así, entonces esa subjetividad podría conllevar a que otro juez en las mismas condiciones diría aquí no existe una obligación, y empiezan a interpretar*”

³ Artículo 1611 Código Civil. La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurran las circunstancias siguientes: 1a.) Que la promesa conste por escrito; 2a.) Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 del Código Civil; 3a.) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato; 4a.) Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales. Los términos de un contrato prometido, solo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado

Dicha situación implica imprecisión con respecto al requisito de exigibilidad, se insiste, sumado a la no acreditación de las obligaciones a cargo del demandante. en otras palabras, no permite determinar si la obligación de suscribir documento se encuentra vencida y/o sea exigible, lo que implica que no se den los presupuestos para otorgarle merito ejecutivo.

A modo de conclusión, como en sentir de esta Instancia, no existe exigibilidad en el documento aportado, pues la misma se deja a la suerte de una legalización de predios y nada se dice en la demanda sobre el acaecimiento de dicha condición, pues no determina cuál es la entidad encargada ni en qué consiste la legalización de los predios y que término se otorga para que suceda la condición acordada, al paso que no se probó el cumplimiento de las obligaciones a cargo del demandante; el único remedio es reponer la decisión hostigada y en su lugar negar el mandamiento ejecutivo deprecado.

Por lo antes expuesto, el Juzgado,

RESUELVE

PRIMERO. REPONER el auto de fecha 03 de agosto de 2023, por la cual se libró mandamiento ejecutivo.

SEGUNDO. Como consecuencia de lo anterior, SE NIEGA el mandamiento ejecutivo rogado por DAIMER JOSÉ MONTES PÉREZ en contra de ÁNGELICA CÁRDENAS OLASCUAGAS, conforme lo motivado.

TERCERO: DECRETAR el levantamiento de la orden de embargo y posterior secuestro sobre los derechos que le corresponden a la demandada ANGÉLICA CARDENAS OLASCUAGAS C.C. 1.017.123.034 en el bien inmueble distinguido con matrícula inmobiliaria N° 01N-382646, inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte, medida que fuera comunicada a través de oficio No. 305 del 06-07-2023.

Comuníquese esta orden al correo electrónico de esa entidad ofiregismedellinnorte@supernotariado.gov.co

Correo electrónico apoderada demandada: sileatencio@gmail.com

Comuníquese por secretaría lo anterior a su destinatario, para su cumplimiento **y sin necesidad de remisión de oficio**, con copia a la parte interesada para el

control y seguimiento administrativo a que haya lugar, **bastando únicamente con esta providencia**, de conformidad con en el inciso 2º del artículo 111 del C. G. del P., que regula el tema de comunicaciones entre el Juez y las autoridades o particulares⁴, visto en armonía con el inciso 2º del artículo 11 de la ley 2213 de 2022, que permite la comunicación mediante cualquier medio técnico disponible, **“las cuales se presumen auténticas y no podrán desconocerse siempre que provengan del correo electrónico oficial de la autoridad judicial.”**

Póngaseles de presente adicionalmente, que dilatar el cumplimiento de la presente orden, podría hacerlo acreedor de las sanciones que impone el artículo 44 del C. G. del P.⁵

07

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE;
(Firmado electrónicamente)
JORGE WILLIAM CAMPOS FORONDA
JUEZ

⁴ Artículo 111 C. G. del P.: “(...) El juez también podrá comunicarse con las autoridades o con los particulares por cualquier medio técnico de comunicación que tenga a su disposición, de lo cual deberá dejar constancia”

⁵ Artículo 44 C. G. del P. “Sin perjuicio de la acción disciplinaria a que haya lugar, el Juez tendrá los siguientes poderes correccionales: (...) 3. Sancionar con multa hasta por diez 10 salarios mínimos legales mensuales vigentes (smlmv) a sus empleados, **a los demás empleados públicos y a los particulares que sin justa causa incumplan las ordenes que les imparta en ejercicio de sus funciones o demoren su ejecución**”

Firmado Por:
Jorge William Campos Foronda
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 015 Oral
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: **ebd78ebe8a403b5433e39e0b081a51ad69790b2889513ebda0ae82e4f773a07a**

Documento generado en 22/04/2024 09:43:43 AM

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