

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Distrito Judicial de Medellín - Antioquia



Juzgado Décimo Octavo Civil del Circuito de Oralidad

RADICADO	05001 31 03 018 2022 00323 00
PROCESO	Ejecutivo Singular
DEMANDANTE	Diego Abel Poloche del Valle
DEMANDADOS	John Jaime del Valle Gallego
DECISIÓN	Niega mandamiento ejecutivo

Medellín, tres (03) de octubre de dos mil veintidós (2022)

Vencido el termino concedido a la parte Actora en la providencia del 12 de septiembre de 2022 (Archivo Nro. 22, C 1, Expediente Digital), el Juzgado advierte que en el presente caso no es posible librar mandamiento ejecutivo por las siguientes razones:

1°. Antecedentes

En las pretensiones de la demanda se relacionó: “*CUARTA: SÍRVASE LIBRAR MANDAMIENTO EJECUTIVO a favor del señor DIEGO ABEL POLOCHE DEL VALLE, en su calidad de ejecutante promitente comprador, y en contra del señor JOHN JAIME DEL VALLE GALLEGO en calidad de deudor promitente vendedor, ordenándole al ejecutado cumplir el CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA PARA INMUEBLE suscrito entre las partes el veinticuatro (24) de mayo en la Notaría Sexta (6) del Círculo de Medellín.*” (Fl. 14 archivo 03, C 1 Exp. Digital) Así mismo, se petitionó que la orden se emitiera por la suma de \$55.000.000, correspondiente al pago de la cláusula penal.

Igualmente, que se aplique el fenómeno de la compensación, conforme al artículo 1714 del Código Civil, teniendo en cuenta que el ejecutante promitente comprador adeuda al demandado la suma de \$150.000.000 del precio de la compraventa, siendo así recíprocos deudores.

Este Despacho Judicial, en aras de establecer la cuantía de las pretensiones y el título que pretendía ejecutarse con este proceso, mediante providencia del 12 de septiembre de 2022 requirió a la parte actora, de forma previa para que, en el término de 5 días, allegara título ejecutivo que de acuerdo al Art. 422 del C.G.P, contuviera obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante, y constituyan plena prueba contra

él, pues si bien se relacionaban tales documentos, no era dable la visualización de los mismos.

Como respuesta al requerimiento, el interesado allegó lo requerido (Archivo Nro. 23, C1).

2°. Consideraciones.

2.1. Para librarse mandamiento de pago con base en un título ejecutivo, se debe dar el cumplimiento a los requisitos que exige la ley, específicamente a lo estipulado en el Art. 422 del C.G.P., al respecto la Corte Constitucional en sentencia T-747 de 2013 indicó:

“De estas normas se deriva que los títulos ejecutivos deben gozar de dos tipos de condiciones: formales y sustanciales.

Las primeras exigen que el documento o conjunto de documentos que dan cuenta de la existencia de la obligación “(i) sean auténticos y (ii) emanen del deudor o de su causante, de una sentencia de condena proferida por el juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial que tenga fuerza ejecutiva conforme a la ley, o de las providencias que en procesos contencioso administrativos o de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, o de un acto administrativo en firme.”

Desde esta perspectiva, el título ejecutivo puede ser singular, esto es, estar contenido o constituido en un solo documento, o complejo, cuando la obligación está contenida en varios documentos.

*Las segundas, exigen que el título ejecutivo contenga una prestación en beneficio de una persona. Es decir, que establezca que el obligado debe observar a favor de su acreedor una conducta de hacer, de dar, o de no hacer, que debe ser clara, expresa y exigible. Es **clara** la obligación que no da lugar a equívocos, en otras palabras, en la que están identificados el deudor, el acreedor, la naturaleza de la obligación y los factores que la determinan. Es **expresa** cuando de la redacción misma del documento, aparece nítida y manifiesta la obligación. Es **exigible** si su cumplimiento no está sujeto a un plazo o a una condición, dicho de otro modo, si se trata de una obligación pura y simple ya declarada.*

De manera que toda obligación que se ajuste a los preceptos y requisitos generales indicados presta mérito ejecutivo, por lo tanto, en el trámite de un proceso ejecutivo, el juez debe determinar si en el caso que se somete a su consideración se dan los supuestos exigidos en la norma referida.”

2.2. Caso concreto

i) Manifiesta el interesado que existe una obligación clara, expresa, actualmente exigible y que proviene del deudor, que consiste en un contrato de promesa de compraventa que fue suscrito por el abogado Mauricio Antonio Bedoya Ospina, quien dijo obrar como estipulante del señor Diego Abel Poloche del Valle, conforme a la preceptiva del artículo 1506 del Código Civil, y en su calidad de promitente comprador, y que en el plenario actúa como Demandante.

ii) Dentro del expediente, conforme al compromiso adquirido en la promesa de compraventa celebrada el día 14 de mayo de 2022, el señor **John Jaime del Valle Gallego** (promitente vendedor), representado por **Guillermo León del Valle Gallego**, adquirió el compromiso de acudir ante la Notaría 6ta del Círculo Notarial de Medellín, a las 2:00 p.m., con la finalidad de otorgar la escritura pública por medio de la cual, se haría la transferencia en el derecho de dominio en una cuota parte del 50% de los inmuebles distinguidos con las M.I. 001-1381908 y 001-1381907, a favor de **Diego Abel Poloche del Valle** (promitente comprador).

Llegado el día y la hora, a la Notaría concurrió en representación del promitente comprador, **Daniel Andrés Poloche del Valle**, aportando poder que lo facultaba para actuar en pro de los intereses de **Diego Abel**, proceder con el cual, ratificó el negocio jurídico que, en pro de sus intereses había celebrado Mauricio Antonio Bedoya Ospina. Empero, a la cita no compareció el promitente vendedor, **John Jaime**, ni su apoderado general, **Guillermo León del Valle Gallego**.

Para materializar la transferencia del derecho real de dominio en una cuota parte, según la convención celebrada, las partes estipularon que su precio era de \$220.000.000.00, de los cuales se cancelaría la suma de \$70.000.000.00, para el 27 de mayo de 2022, mediante consignación en la cuenta de ahorros Bancolombia No. 10202496298, cuyo titular era el promitente Vendedor. Hecho que efectivamente sucedió, conforme al recibo de consignación aportado con la demanda.

La suma restante de \$150.000.000.00, se debía consignar en la misma cuenta y a más tardar el 25 de julio de 2022, fecha en que se otorgaría la escritura pública, lo cual no resultó posible, porque el titular canceló la cuenta.

iii) Para el otorgamiento de la escritura pública, conforme a la estipulación de las partes, no sólo era necesario aportar los paz y salvos de impuesto y valorización correspondiente al promitente vendedor, John Jaime del Valle Gallego, sino también, los que correspondían al comprador, tal como quedará consignado en el parágrafo primero de la cláusula sexta del contrato de promesa de compraventa, donde se alude a que las partes para poder realizar la escritura pública debían aportar cada uno de ellos, **paz y salvo municipales, documentos**

fiscales, más el certificado de paz y salvo de la administración de la copropiedad, teniendo en cuenta que el inmueble está sometido a régimen de propiedad horizontal.

Al punto, cuando nos remitimos al Acta de Comparecencia No. 19 del 25 de julio de 2022, emitida por la Notaría 6ta de Medellín, allí puede leerse que el señor Daniel Andrés Poloche del Valle, concurrió acompañado de los siguientes documentos: a) Su pasaporte y copia de la cédula de ciudadanía de su poderdante Diego Abel; b) la promesa de compraventa; c) el poder especial para otorgar la escritura pública; d) copia de los pagos en la cuenta de ahorros de Jhon Jaime de Valle Gallego, más la copia de la última transferencia y copia del no recibo del dinero por bloqueo de la cuenta, con lo cual se demuestra el dinero que se intentó enviar para cancelar el saldo estipulado en la promesa.

Sin embargo, no se presentaron los documentos que, expresamente, se había indicado en el parágrafo del numeral sexto, indispensables para el otorgamiento de la escritura pública, al menos en lo correspondiente al copropietario Diego Abel Poloche del Valle.

En los términos de los artículos 1546 y 1609 del Código Civil, para que pueda abrirse paso la demanda para obtener el cumplimiento de la obligación a cargo del deudor incumplido, lo que puede reclamarse mediante trámite ejecutivo, se requiere que el acreedor sea contratante cumplido o demostrar que se allanó a cumplir respecto de todas las obligaciones a su cargo. Así, el no allegar a la Notaría en la fecha estipulada y conforme a las directrices de la promesa, los paz y salvos a su cargo, este hecho se constituye en un impedimento para el otorgamiento la escritura pública, la que no se habría podido firmar, ante la falta del cumplimiento de requisitos de ley para ello.

iv) Por lo indicado, acreditado como está que el Acreedor en su momento no cumplió con una obligación a su cargo, no resulta posible predicar que se haya presentado la exigibilidad de la obligación, requisito contemplado en el Art. 422 del C.G.P., como uno de los pilares básicos para el inicio de la ejecución.

v) Adicional a lo anterior, toda ejecución por obligación de suscribir documentos, debe ajustarse a las preceptivas del Art. 434 ib, y como la demanda no se estructuró acorde a lo allí señalado, ni se aportó el anexo obligatorio que impone la norma, relativo a que se aporte con la demanda “...la minuta o el documento que debe ser suscrito por el ejecutado o, en su defecto, por el juez”, claramente se está incumpliendo lo prescrito por el numeral 5to del Art. 84 ib.

vi) En cuanto a la ejecución por la cláusula penal, mientras no se verifique judicialmente el incumplimiento del demandado y se imponga condena, no resulta posible librar mandamiento de pago a su cargo, respecto de los valores que se está reclamando.

Asimismo, será dentro del escenario del procedimiento declarativo, cuando se definirá si hay lugar a realizar una compensación entre el valor que se adeuda

por concepto de precio del bien y lo que se reconozca a título de cláusula penal, lo que determinaría cuál sería el valor final a cancelar a cargo del promitente comprador. En todo caso, dentro del ejecutivo, esto no es posible realizarlo.

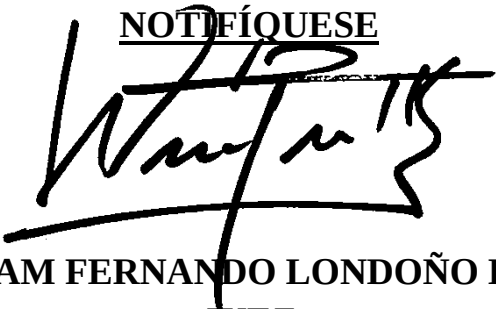
Sin necesidad de más consideraciones, el JUZGADO DÉCIMO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLIN,

RESUELVE

PRIMERO. NEGAR el mandamiento ejecutivo solicitado por el señor DIEGO ABEL POLOCHE DEL VALLE en contra del señor JOHN JAIME DEL VALLE GALLEGO, por lo expuesto en la parte considerativa de esta providencia.

SEGUNDO. ORDENAR el Archivo del expediente, sin lugar a desglose al tratarse de copias digitales las aportadas con la demanda.

NOTIFÍQUESE



WILLIAM FERNANDO LONDOÑO BRAND
JUEZ

[Firma escaneada conforme al artículo 11 del Decreto 491 del 28 de marzo de 2020 del Ministerio de Justicia y del Derecho]

LGM

JUZGADO DÉCIMO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN – ANTIOQUIA

El auto que antecede se notifica por anotación en estados No 146 fijado en un lugar visible de la secretaría del Juzgado hoy MARTES 4 de octubre DE 2022 de, a las 8 a.m.



SECRETARIO

Firmado Por:
William Fernando Londoño Brand
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 018
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: 088e36ee780e5caf35f72d217587dcfc178a1d9e3f3a867c52d925e59165eab4
Documento generado en 03/10/2022 02:23:45 PM

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