



Distrito Judicial de Medellín

JUZGADO VEINTICUATRO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN

Medellín, veintiocho (28) de octubre de dos mil veinte (2020)

Proceso: Ejecutivo.
Radicado: 05 001 40 03 024 **2020 00720 00.**
Decisión: Niega mandamiento de pago.
Estados electrónicos: 119 del 29 de octubre de 2020.

HABITUS CONSTRUCCIONES S.A.S. instauró demanda ejecutiva en contra de **IMPERMEABILIZADOS Y REVESTIMIENTOS CONSOLIDADOS S.A.S.**, con el fin que se libre orden de pago por concepto **de arras adeudadas** y sus intereses moratorios, contenidas en el contrato de promesa de compraventa celebrado entre dichas partes.

Bajo dicho contexto, es imperante destacar que el presupuesto para el ejercicio de una pretensión ejecutiva, como la incoada por la parte actora, es la existencia de "**obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante**", de conformidad con el artículo 422 del Código General del Proceso. Dicho documento o grupo de documentos se erigen en la columna vertebral del proceso, de donde se sigue que sin el lleno de los presupuestos aludidos, no es posible librarse el mandamiento de pago.

En tal sentido, el artículo 430 *eiusdem* dispone que "*Presentada la demanda acompañada de documento que preste mérito ejecutivo, el juez librará mandamiento ordenando al demandado que cumpla la obligación en la forma pedida, si fuere procedente, o en la que aquel considere legal*" (Negrillas fuera de texto), de lo que puede colegirse que el Juez se deberá abstener de librar dicha orden en el evento que no se acompañe con la demanda el documento idóneo que sirva de fundamento para la ejecución peticionada.

Entonces, en el caso que nos ocupa, se encuentra que el documento que el demandante pretende hacer valer como ejecutivo para el *sub examine*, **no reúne los requisitos que exige el artículo 422 ibídem**, considerando que los emolumentos pretendidos devienen de la cláusula décima del contrato de promesa de compraventa anexo al libelo, advirtiendo que si bien se observa que se constituyó una obligación clara, dado que se especificaron quiénes eran el acreedor y el deudor, así como su objeto, además de ser expresa, ya que no resulta necesario acudir a elucubraciones o suposiciones en aras de entender en

qué consistió lo acordado; **se resalta que no es posible constatar su exigibilidad**, por la argumentación a exponer:

Se desprende que la parte libelista indicó en el hecho sexto como fecha de vencimiento de la obligación el 15 de enero del año en curso, día en que afirmó que resolvió el contrato en alusión y que se hicieron efectivas las arras, toda vez que se incumplió en el pago del precio pactado para el inmueble prometido en venta; pero, se omite precisar que **dicha exigibilidad está supeditada a una condición, como es el hecho futuro e incierto del incumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato por uno de los contratantes**, por lo que en efecto de pretender ejecutarse lo reclamado, se debe acreditar la materialización de la condición en comento, de conformidad con lo establecido en el artículo 427 del C. General del Proceso, esto es, *“la demanda deberá acompañarse el documento privado que provenga del deudor, el documento público, la inspección o la confesión judicial extraprocesal, o la sentencia que pruebe la contravención”*.

Frente a esta última carga, se avizora que la parte actora no satisfizo lo previsto y, en tal sentido, se logra colegir que no se está en presencia de la configuración de un título ejecutivo, ya que notoriamente este tipo de controversias contractuales requieren un debate más amplio desde un procedimiento declarativo en el que se emane el incumplimiento de una parte (o en general la verificación de la condición que llevó a la presente pretensión) y se condene a los pagos que correspondan en aras de resarcir a la contraparte; **por cuanto es imperante dilucidar la actitud asumida por cada uno, ya que la afirmación de la ejecutante de un desconocimiento contractual no es suficiente a fin de evidenciar que se ha concretado una obligación exigible**, por lo que el presente no se ubica en la certeza del derecho sino en la imperiosa necesidad de su verificación; desvirtuando así la conducencia del procedimiento instaurado.

Ahora bien, de pensarse acaso que la inobservancia de la parte ejecutada consiste en la inasistencia a la notaría acordada en la fecha y hora convenidas en el otrosí al negocio jurídico inicialmente celebrado a efectos finiquitar el objeto contractual de promesa de compraventa; **se denota igualmente que a tal supuesto le aplica también el escenario enrostrado**, ya que la ausencia certificada de la parte demandada no puede observarse como la acreditación de la condición suspensiva de incumplimiento, debido a que la parte actora afirmó en la plataforma fáctica que con fecha de antelación había resuelto el contrato, **entonces ¿cómo pretender acaso que la parte demandada hubiere atendido lo acordado en el otrosí cuando ya se había terminado de manera**

unilateral el contrato celebrado?; se insiste, por ello no es este el escenario procesal para esclarecer las obligaciones contractuales y el actuar que las hubiere quebrantado, pues el juicio ejecutivo parte de la certidumbre que aquí no se configura, y ante la incertidumbre es el juicio declarativo el llamado a ventilar sendas discusiones.

Igualmente, es preciso destacar que la cláusula décima **tampoco permite vislumbrar la exigibilidad de las arras penales**, dado que no se sabe, con la certeza que demanda la pretensión ejecutiva, cuándo debía cancelarse la suma restante en aras de terminar de pagar el 20% del precio total del inmueble, pues aunque si bien se indicó que sería entregada como “*liquidación anticipada de perjuicios*”, señalando a posteriori en tal sentido que en el evento de que una u otra parte desconociera lo celebrado, la promitente vendedora podría apropiarse de las arras terminando así de manera unilateral el contrato sin necesidad de declaración judicial o, en su defecto, la promitente compradora, podría escoger su devolución dobladas o insistir en el cumplimiento; se precisó que si no se hubiere recibido la totalidad de las arras, se iría complementando en la medida en que la promitente compradora fuere abonando el precio del inmueble; **logrando colegirse que concertaron dos opciones con ocasión a su pago, encontrándose ambas indeterminadas.**

En tal sentido, se observa aunque en la primera se expresó que sería “*anticipado*”, se omitió precisar si acaso era en la fecha de suscripción del contrato o antes de iniciar los pagos en cuotas; y, en la segunda, no se detalló cómo se compensaría el valor de los instalamentos a fin de aplicar al precio del contrato y a las arras; **concluyendo así que en efecto no resulta comprensible de qué manera se pudiera acaso petitionar orden de pago bajo tal clausulado el 15 de enero hogaño, cuando es notoria la falta de definición en los términos en que debía llevarse a cabo el cumplimiento de la ejecutada en este tópico y, por ende, es confuso comprobar su desconocimiento y la fecha de vencimiento de la obligación.**

Es por ello que se pone de presente los múltiples desaciertos observados y que en efecto no permiten concluir el requisito de la exigibilidad: **(i)** Aunque se indicó en el hecho sexto que el 15 de enero de 2020 se resolvió el contrato y por ende, se hizo efectivo el cobro de las arras, en las pretensiones se indicó que fue el 17 de enero sin que mediara explicación de porqué tener como fecha de vencimiento ésta última y **(ii)** el documento que alude a dicha resolución es del 11 de diciembre de 2019, visualizando que si bien se aportó una constancia de

una remisión vía mensaje de datos el 15 de enero, no es posible comprobar qué fue lo enviado.

En razón de lo anterior, se desprende una pluralidad de confusiones respecto a lo petitionado, desde la redacción de la cláusula contentiva de la obligación a ejecutar, hasta la carga probatoria de la configuración del título tratándose de una obligación suspensiva, reforzando aquí una vez más la tesis sostenida por el Despacho atinente a que el curso de un ejecutivo no es el procedimiento aplicable a la contienda suscitada, dado que es imprescindible una discusión probatoria más detallada.

Ahora bien, es relevante puntualizar que aunque las partes hubieren declarado en la cláusula vigésima tercera que el contenido del contrato suscrito prestaba mérito ejecutivo, ello *per se* no lo convierte en tal, ya que su voluntad no influye en dicha categoría, sino, únicamente la satisfacción de todas las características que prevé el artículo 422 del Código General del Proceso.

Por consiguiente, no resulta procedente tramitar la demanda incoada a voces de un procedimiento ejecutivo.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO VEINTICUATRO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN,**

RESUELVE

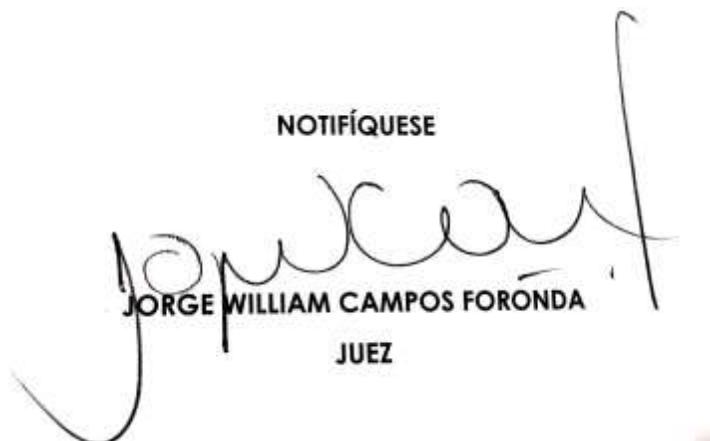
PRIMERO: DENEGAR EL MANDAMIENTO DE PAGO solicitado, de conformidad con la argumentación que precede.

SEGUNDO: DEVOLVER los anexos sin necesidad de desglose.

TERCERO: En firme esta providencia, se procederá al archivo de la actuación.

02

NOTIFÍQUESE



JORGE WILLIAM CAMPOS FORONDA
JUEZ