



JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO ORAL DE BARRANQUILLA

Radicado: **080013153009 2022 00223 00**
Proceso: **EJECUTIVO**
Demandante: **ADRIANA DEL CARMEN ARANGO MONTOYA**
Demandado: **YULIS MANUELA OLMOS MOLINA**

Señora Juez

A su despacho el proceso de la referencia, informándole que el juzgado SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE ITAGUI, mediante providencia de fecha 2 de septiembre de 2022, resolvió rechazar la presente demanda por falta de competencia – factor territorial-, en consecuencia, previa las formalidades del reparto fue asignada a este despacho el día 22 de septiembre de 2022. Lo anterior para que se sirva proveer.
Barranquilla, 19 de octubre de 2022

Secretario

HARVEY RODRIGUEZ GONZALEZ

JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO ORAL. Barranquilla, miércoles diecinueve (19) de octubre de dos mil veintidós (2022).

Procede el Juzgado a resolver sobre la admisión de la demanda asignada por reparto el día 22 de septiembre de 2022, dando aplicación para su admisión a la Ley 2213 del 13 de junio de 2022 que estableció la vigencia permanente del Decreto 806 de 2020, en los siguientes términos:

El doctor FABIO EMILIO GONZALEZ NARANJO, abogado en ejercicio, identificado con cedula de ciudadanía N° 98.466.793 y Tarjeta Profesional N° 154.478 del Consejo Superior de la Judicatura, con dirección electrónica fabioq24@hotmail.com, actuando como apoderado judicial de la de la señora **ADRIANA DEL CARMEN ARANGO MONTOYA**, identificado con cedula de ciudadanía N° 43.562.901, con domicilio en la carrera 54 C No. 13 A sur 25, Municipio de Itagüí – Antioquia, dirección de correo electrónico adrianaarangomontoya@hotmail.com; formula **DEMANDA EJECUTIVA en contra de YULIS MANUELA OLMOS MOLINA** identificada con cedula de ciudadanía N° 22.430.201, domiciliada en la carrera 41 No. 63-30 bloque 2 apartamento 906, edificio Boulevard 41 de la ciudad de Barranquilla direcciones de correo electrónico profeyulis2020@gmail.com.

Como título de recaudo ejecutivo aporta un (1) ejemplar escaneado en formato PDF del contrato de Promesa de Compraventa suscrito en fecha 16 de mayo de 2022, por la señora ADRIANA DEL CARMEN ARANGO MONTOYA en calidad de promitente vendedora y la señora YULIS MANUELA OLMOS MOLINA en condición de promitente compradora, cuyo objeto es el inmueble ubicado en la carrera 55 No. 53 A- 35 del municipio de Itagüí (Antioquia), apartamento No. 2503 piso 25 torre 1 del Conjunto Residencial Reserva del Parque, el cual se identifica con matrícula inmobiliaria N°001-1334128 de la Oficina de Registro De Instrumentos Públicos de Medellín.

- Manifiesta, entre otras, que la promitente vendedora hizo entrega material de los bienes inmuebles prometidos el día 17 de mayo de 2022.

Que la promitente se comprometió a pagar el precio de la siguiente manera: Primer pago, por la suma de \$130.000.000.00, pagaderos a través de recursos propios de la promitente compradora a la fecha de la firma de la promesa de Compraventa prevista el 16 de mayo de 2022, y un segundo pago, por la suma de \$190.000.000.00, pagaderos a través de crédito hipotecario con Banco Colpatria, asignándose como fecha tentativa de pago el día 15 de julio de 2022

Que en la cláusula quinta de la referida promesa se estipulo que, que la fecha de otorgamiento de la escritura pública sería el 15 de julio de 2022, fecha que, podría modificarse siendo antes o después, previa notificación por cualquiera de las partes, toda vez que quien define el día, hora y notaría para la firma de la escritura es la entidad financiera que va a otorgar el crédito hipotecario para la compra.

Que la promitente compradora el día 22 de agosto de 2022, presentó escrito de desistimiento del negocio jurídico, incumpliendo el pago y lo acordado en el contrato promesa de compraventa.

Con fundamento en lo anterior, la parte actora solicita se libre mandamiento de pago en contra de la demandada y a su favor por la suma de DOSCIENTOS VEINTIDOS MILLONES DE PESOS M/L (\$222.000.000), equivalentes a la obligación de pago incumplida por el deudor y a la pena pactada en el documento que presta merito ejecutivo; intereses moratorios a partir del 15 de julio de 2022, hasta el momento en que se realice el pago total de la obligación, costas y agencias en derecho.

- Revisada la presente demanda ejecutiva y en atención a las pretensiones y los documentos aportados se procede a efectuar el estudio conforme los artículos 422, 426, 428, y 429 del Código de General del Proceso, artículos 1546, 1611 del Código Civil y demás normas concordantes, con miras a establecer si el título ejecutivo, constituye prueba idónea de la existencia de una obligación clara, expresa y exigible a favor del ejecutante, como lo establece el artículo 422 del Código general del proceso.

Titulo Ejecutivo

De conformidad con lo señalado en el artículo 422 del Código general del Proceso establece las características que debe reunir los documentos que se aporten como título ejecutivo, los cuales deben ofrecer la convicción de la existencia, claridad y exigibilidad de los derechos reclamados por el ejecutante; provenir del deudor o de su causante y constituir plena prueba contra él, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o Tribunal de cualquier jurisdicción, de ahí que verificado su cumplimiento, el juez pueda pronunciarse sobre los derechos impetrados, para garantizar judicialmente su adecuado y pronto cumplimiento, y obtenerse así el pago de la prestación insatisfecha.

Ese título ejecutivo puede ser singular, es decir, estar conformado por un solo documento, o puede ser complejo, esto es, cuando se encuentra integrado por un conjunto de documentos, como en este caso, situación que converge en la denominada unidad jurídica del título, pero siempre y cuando estén vinculados por una relación de causalidad que tenga por causa u origen el mismo negocio jurídico.

La Jurisprudencia ha decantado que el título ejecutivo debe contener unos requisitos formales y otros sustanciales o de fondo, así los primeros “*buscan que los documentos que integran el título conformen unidad jurídica, que sean auténticos, y que 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.*”, y los segundos, “*buscan que en los documentos que sirven de base para la ejecución aparezcan consignadas obligaciones claras, expresas y exigibles a favor del ejecutante y a cargo del ejecutado, que sean líquidas o liquidables por simple operación aritmética, en el caso de obligaciones pagaderas en dinero*”

La obligación es **expresa** cuando aparece manifiesta de la redacción misma del título o de los documentos que lo componen como unidad jurídica; es **clara** cuando aparece determinada en el título; debe ser fácilmente inteligible y entenderse en un solo sentido, y es **exigible** cuando puede demandarse el cumplimiento de la misma por no estar pendiente de un plazo o de una condición, es decir, que la obligación debía cumplirse dentro de cierto término ya vencido, o cuando ocurriera una condición ya acontecida, o para la cual no se señaló término, pero cuyo cumplimiento sólo podía hacerse dentro de cierto tiempo que ya transcurrió, y la que es pura y simple por no haberse sometido a plazo ni condición, previo requerimiento.

Tratándose de una ejecución soportada en un contrato de promesa de compraventa es necesario remitirnos al artículo 1611 del Código civil, el cual determina que “*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 declaren 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

Del contrato de promesa de compraventa aportado como título ejecutivo

De acuerdo con la norma anterior, habiéndose presentado un contrato de promesa de compraventa por escrito, con el cumplimiento de los requisitos que establece el artículo 1511 de Código Civil, corresponde entonces al ejecutante demostrar, para el asunto en examen que, se ha cumplido el plazo o condición que fija la época en que ha de celebrarse el contrato prometido, para que el mismo pueda ser exigible, aspecto sobre el cual, el juzgado encuentra lo siguiente:

Previamente, valga señalar que, si bien el inmueble se entregó al suscribir el contrato de promesa de venta, de acuerdo con la cláusula cuarta numeral 4.1.3, se efectuó la tenencia del inmueble a título de arrendamiento, es decir no se entregó posesión, ni dominio alguno.

En la misma cláusula cuarta del referido contrato, al acordar el precio y la forma de pago, en el numeral 4.2 se indicó: **“La suma de \$190.000.000.00, pagaderos a través de crédito hipotecario con Banco Colpatria, asignándose como fecha tentativa el día 15 de julio de 2022 antes o después de mutuo acuerdo teniendo presente, que este valor será desembolsado por la entidad Financiera Colpatria; igualmente, se indica que la PROMITENTE VENDEDORA acepta y reconoce que al realizar la venta bajo el concepto de crédito bancario es la entidad financiera quien tiene unas políticas internas para el desembolso, así como los tiempos para el mismo fin, que la PROMITENTE COMPRADORA no tiene injerencia en dichos tiempos. (Negrilla propia).**

Así mismo en la cláusula quinta, al acordar lo referente al otorgamiento de la escritura pública, se señaló: **“Las partes acuerdan que la escritura pública por medio de la cual se hará la enajenación del derecho de dominio sobre los inmuebles que prometen vender y comprar se otorgará, el día 15 de julio del año 2022, a las ocho de la mañana (8:00 a.m.) fecha que podrá modificarse siendo antes o después, previa notificación por cualquiera de las partes, toda vez que quien define el día, hora y notaría para la firma de la escritura es la entidad financiera que va a otorgar el crédito hipotecario para la compra.**

Condición que ratifica en el párrafo uno de la misma clausula quinta así: **“Acuerdan las partes que el otorgamiento de la fecha de la firma de la escritura pública queda en efecto condicionada a que la entidad financiera Colpatria realice el desembolso del crédito hipotecario del valor contenido en el artículo cuarto numeral 4.2”.**

- En ese orden de ideas, no se evidencia que para el pretendido cobro forzado, se haya aportado prueba o documento alguna que acredite el cumplimiento de la condición para la suscripción de la escritura pública, la cual, en efecto está supeditada al desembolso que efectuó la entidad financiera, lo que trae como consecuencia que tampoco pueda darse por cumplido el plazo para el desembolso de la suma de los \$190.000.000,00 conforme la cláusula cuarta, en la cual se dispone como fecha tentativa el día 15 de julio de 2022 antes o después de mutuo acuerdo teniendo presente, que dicho valor será desembolsado por la entidad Financiera Colpatria.

Se afirma, además, según lo acordado en la cláusula anterior mencionada que, la PROMITENTE VENDEDORA acepta y reconoce que al realizar la venta bajo el concepto de crédito bancario es la entidad financiera quien tiene unas políticas internas para el desembolso, así como los tiempos para el mismo fin, que la PROMITENTE COMPRADORA no tiene injerencia en dichos tiempos.

Lo anterior permite evidenciar que la fijación del plazo o condición es indeterminada para la celebración del futuro contrato prometido, de tal suerte que, la referida condición se torna incierta pues no se infiere de la lectura del clausulado la fecha de desembolso del crédito hipotecario por parte de la entidad crediticia, es más la condición está supeditada a la

voluntad de la referida entidad, quien en ultimas es quien decide la aprobación o negación del crédito hipotecario; de tal manera que no es posible concluir que el plazo o condición sea cierta y mucho menos la época en que esta pueda ocurrir.

Lo anterior, indistintamente de la circunstancia que, la promitente compradora quiera desistir del negocio jurídico, pues, en dicho caso, el artículo 1546 del Código Civil legitima o faculta al contratante cumplido, para accionar la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios.

Así las cosas, considera el Juzgado que del título allegado como base de ejecución no se desprende su exigibilidad; de manera tal, que se negará el mandamiento de pago solicitado.

De conformidad con las razones expuestas, el Juzgado,

RESUELVE

Primero: NEGAR el mandamiento de pago solicitado por **ADRIANA DEL CARMEN ARANGO MONTOYA** identificada con cedula de ciudadanía N°43.562.901, en contra de YULIS MANUELA OLMOS MOLINA identificada con cedula de ciudadanía N° 22.430.201, conforme las razones anteriormente expuestas.

Segundo: En firme esta providencia, efectuar las anotaciones de rigor en el registro del Tyba y en el índice digital del expediente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Gala

Firmado Por:
Clementina Patricia Godin Ojeda
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 09 Oral
Barranquilla - Atlantico

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: **48520c44c2bd024137fac1ccc51cea95b1e32a774d89f300132351ac043fb154**

Documento generado en 19/10/2022 03:35:59 PM

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