

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



DISTRITO JUDICIAL DE CALI
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
RAD: 760013103003-2022-00151-00

Santiago de Cali, diecisiete (17) de junio de dos mil veintidós (2022)

REFERENCIA:	EJECUTIVO – CUMPLIMIENTO DE CONTRATO - PROMESA DE COMPRAVENTA
DEMANDANTE:	LUIS JOSE GARCIA RODRIGUEZ – C.C. 79.108.934
DEMANDADO:	QUERIMA PERLAZA HURTADO – C.C. 66.743.406

Correspondio por reparto la demanda ejecutiva singular de la referencia, pues versa sobre el cobro ejecutivo del saldo y los “perjuicios” por incumplimiento de la Promesa de Contrato de Compraventa sobre el inmueble ubicado en la ciudad de Cali, en la Carrera 85 nro. 13B – 49, Consecuentemente, el despacho en los términos de los artículos 82 y 422 del CGP, asume la calificación de la demanda.

En este orden, revisada la demandada ejecutiva con acción personal presentada por la apoderada del señor **LUIS JOSÉ GARCÍA RODRÍGUEZ** en contra de la señora **QUERIMA PERLAZA HURTADO**, se observa que la parte actora solicita se libre “mandamiento ejecutivo” en contra de la demandada para que cancele la suma de 480 millones de pesos por la parte del precio aun no pagada por la parte demandada en su extremo de “promitente compradora” de la promesa de contrato de compraventa, y un valor superior a los 300 millones de pesos por concepto de “intereses pactados”¹. Como pretensión subsidiaria en caso de no cumplirse lo anterior, que se ordene la restitución del bien inmueble al demandante.

No obstante, debe tenerse presente que el artículo 422 del CGP consagra como ejecutables las obligaciones claras, expresas y exigibles en contra del deudor o de su causante. Con esta premisa normativa resulta clara la inviabilidad del mandamiento ejecutivo deprecado, pues lo cierto es que la promesa de contrato base de ejecución y los sus dos otrosí contienen obligaciones recíprocas para los promitentes vendedor y compradora, sin que exista certeza respecto a que el ejecutante se trate de contratante plenamente cumplido o allanado a cumplir en los términos del artículo 1546 del código civil.

¹ Folio 06, Archivo 11.demanda.odf

Siguiendo este orden de ideas, habiéndose demandado con sustento en el aludido contrato de promesa compraventa con sus modificaciones, no puede pasarse por alto que tal convenio no ha sido declarado resuelto como producto de la voluntad de las partes o de una decisión jurisdiccional, reiterándose que no hay prueba de que se trate del ejercicio del contratante cumplido, pues obligaciones como la pactada en las cláusulas cuarta, correspondiente al paz y salvo de impuestos y servicios públicos no fueron acreditadas para el momento en que el mandatario del demandante concurrió a la Notaría 14 del Círculo de Cali el 21 de octubre de 2020 de acuerdo al documento que trajo². Tampoco se acreditó la entrega prevista en la cláusula sexta del mismo instrumento, en la que se indica que esta ser realizaría al momento de la firma de la promesa, pero no hay prueba de que esto hubiere ocurrido.

Corresponde asentar que los procesos ejecutivos, a diferencia de los declarativos -entre ellos el de resolución de contrato-, parten de la certeza de la existencia de una obligación insoluta, con la expresividad, claridad y exigibilidad que demandan el reseñado artículo 422 y normas concordantes del CGP, de modo que, a falta de estos requisitos, debe acudir primero a la acción declarativa en búsqueda de esa certeza del derecho que se reclama³. Por ende, en este caso se trata de una controversia contractual que debe necesariamente resolverse a través de la vía declarativa y no la ejecutiva.

Es tan evidente dicha necesidad, que la pretensión subsidiaria de la demanda corresponde precisamente a la “orden de devolución del inmueble”, tratándose claramente de una pretensión declarativa consecencial a la resolución del contrato por incumplimiento.

Consecuentemente, se denegará el mandamiento de pago sin lugar a devolución de la demanda y anexos a la ejecutante, por haberse presentado por vía virtual, con correspondiente reconocimiento de personería al abogado, por acreditar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 74 del CGP.

² No es este un aspecto de poca trascendencia, tal como lo ha dejado clarificado la Sala de Casación Civil de la H. Corte Suprema de Justicia:

“Significa lo dicho que la disposición de ejecutar lo prometido, como es la suscripción del título de dominio, no puede tenerse por superada con la simple presencia del prometiende en la notaría, puesto que los paz y salvos referidos se erigían en los únicos indicativos de que estaba en posibilidad de pagar la prestación. (CSJ SC4420 de 2014, rad. 2006-00138-01).

Por ende, omitir el deber demostrativo de estar a paz y salvo con las cargas tributarias del predio objeto de la venta, por parte del negociante a quien correspondía esa prestación, le resta la posibilidad de solicitar la resolución del contrato con indemnización de perjuicios fincado en el desacato de su contraparte, en tanto revela que no se allanó a cumplir las obligaciones derivadas del acto preparatorio que suscribió (arts. 1546 y 1609 C.C.).” CSJ SC4801/2020.

³ Sobre esta temática, en providencia reciente, la Sala Civil del H. T. S. de Cali precisó:

“En ese orden, la sala observa que ciertamente sin haber cursado un proceso declarativo que decida sobre el incumplimiento del contrato en el que además se estudie la validez del mismo (Arts. 1741 y 1742 del C.C.) y de la cláusula penal (Arts. 1592 a 1601 Ibidem), se determine si es aplicable la multa a los demandados, recuérdese que el artículo 1609 del C.C., expresa que: “En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte o no se allane a cumplirlo en la forma y tiempos debidos”, de ahí que para el caso, antes de proceder a ejecutar la multa, se debe determinar si los demandados están o no válidamente obligados a pagar la multa, en esa medida, se ve razón en lo manifestado por el Juez al afirmar que la resolución de un contrato bilateral no opera de pleno derecho, sino que necesita de una sentencia judicial en firme que la declare y que en virtud del incumplimiento contractual le es aplicable la pena acordada a los demandados.” Providencia del 4 de mayo de 2022. Rad. 7600140009-2021-00071-01 (2759) T. S. de Cali.

Por lo anterior, el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Cali,

RESUELVE:

PRIMERO: NEGAR EL MANDAMIENTO EJECUTIVO pedido por LUIS JOSÉ GARCÍA RODRÍGUEZ en contra de la señora QUERIMA PERLAZA HURTADO.

SEGUNDO: Sin necesidad de devolver la demanda por haber sido presentada de manera virtual.

TERCERO: CANCELAR la radicación en los libros correspondientes.

TERCERO: RECONOCER personería a la abogada MILDRED DEL SOCORRO MANRIQUE BELEÑO, identificada con cédula de ciudadanía No. 31.167.318 y T.P. No. 84.389 del C.S. de la J. como apoderada judicial del demandante.

3

NOTIFÍQUESE

Firma electrónica⁴

RAD: 760013103003- 2022 -00151-00



Firmado Por:

Carlos Eduardo Arias Correa
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 003
Cali - Valle Del Cauca

⁴ Se puede constatar en: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica/ValidarDocumento>

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: **5b3ac549c819b38c196a24985b824632d3a012c37a540ef6be06f55b0e4a6562**

Documento generado en 17/06/2022 04:47:48 PM

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