



Auto interlocutorio	Nº 0063
Radicado	05266 31 03 003 2021 00007 00
Proceso	Ejecutivo singular
Demandante (s)	Diego de Jesús Gómez Ospina
Demandado (s)	Gloria Beatriz Henao Tabares
Asunto	Niega mandamiento por no cumplir requisitos para mérito ejecutivo

## JUZGADO TERCERO CIVIL DE CIRCUITO DE ENVIGADO

Primero (01) de febrero de dos mil veintiuno (2021)

El señor Diego de Jesús Gómez Ospina por intermedio de apoderado judicial presentó demanda ejecutiva, en contra de la señora Gloria Beatriz Henao Tabares, en la que pretende se libere mandamiento ejecutivo por la obligación de suscribir documentos a favor del demandante, a fin que (i) la suscripción de la escritura pública aportada con la demanda y que contiene la venta a favor del accionante, del derecho de sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N° 001-762556; (ii) realice el pago de la cláusula penal por \$27'000.000 más intereses moratorios y honorarios de abogado por \$500.000.

Como fundamentos fácticos de su petitum expuso, en síntesis, que entre las partes se celebró un contrato de promesa de compraventa, donde la demandada se obligaba a transferir al demandante el bien “(...) apartamento segundo piso ubicado en la carrera 46A No 72 sur 39 interior 201 barrio entreamigos del municipio de Sabaneta Antioquia con un área de 88,86 metros cuadrados (...)”.

A su vez el demandante, promitente comprador se obligaba a pagar a la promitente vendedora la suma de \$270'000. 000.oo, que han venido siendo pagados de la siguiente manera: la suma de \$70.000.000 a la firma del contrato y la suma de \$10.000.000 al 2 de abril del año 2020 a través de tres (3) pagos por transferencia electrónica, uno de ellos realizado a la comisionista (\$1'000.000.oo).

La suscripción de la escritura pública de compraventa del inmueble prometido fue pactada para el 02 de julio de 2020 a las 2:00 pm en la Notaría Única de Sabaneta, según lo determinado en la cláusula sexta del contrato allegado.

## CONSIDERACIONES

Estatuye el Código General del Proceso en su artículo 422, que “*pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante, y constituyan plena prueba contra él, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción, (...)*” (Resalto del Despacho)

Por expresa, se tiene aquella obligación que se manifiesta con palabras y en forma inequívoca. La claridad, por su parte, está dada porque “*sus elementos constitutivos, sus alcances, emerjan con nítida perfección de la lectura misma del título ejecutivo, en fin, que no se necesiten esfuerzos de interpretación para establecer cuál es la conducta que puede exigirse del deudor*”<sup>1</sup>.

De la claridad puede desprenderse el que los elementos constitutivos de la obligación, sus alcances emerjan con toda perfección de la lectura misma del título, sin que se necesiten esfuerzos de interpretación para esclarecer cual es la conducta que puede exigirse del deudor.

Con relación a que la obligación sea actualmente exigible, en términos de la Corte Suprema de Justicia: “*la exigibilidad de una obligación, es la calidad que la coloca en situación de pago solución inmediata por no estar sometida a plazo, condición o modo, esto es por tratarse de una obligación pura y simple y ya declarada*”, o cuando estando sometida a plazo o condición, el plazo se ha cumplido o acaecido la condición.

---

<sup>1</sup> HERNAN FABIO LÓPEZ BLANCO. Código General del Proceso, parte especial. Dupré Editores, Bogotá Colombia 2017. Página 508.

Ha de significarse que el proceso ejecutivo es la forma de hacer valer los derechos sustanciales ciertos y determinados de los individuos, y dicho derecho debe estar contenido en un documento que preste merito ejecutivo, esto es, en un título que puede estar comprendido en una sentencia o auto proferido por autoridad judicial, administrativa o arbitral, o el que se origina entre las mismas partes o en la persona del deudor, o que tiene fuerza obligatoria por mandato legal (títulos valores, títulos creados unilateralmente, etc.), pero siempre debe estar contenido en un documento, pues no existen en principio títulos ejecutivos verbales o presuntos regulados en nuestra legislación.

Se tiene entonces que, en los procesos ejecutivos, estamos ante un derecho determinado y evidente, donde no es necesario demandar el reconocimiento o la declaración del derecho, pues la certeza emana del documento que se anexa a la demanda y constituye plena prueba contra el demandado; no se trata entonces de declarar derechos sino de ejecutar o hacer cumplir obligaciones.

Ahora, para determinar la viabilidad de la pretensión, habrá de separarse el análisis en dos aspectos: 1) en consideración a los documentos aportados y los fundamentos de hecho expuestos; y 2) respecto del contrato de promesa de compraventa aportado y los fundamentos de derecho invocados.

En primer término, los documentos aportados y los fundamentos de hecho expuestos, dan cuenta de la existencia de un contrato de promesa de compraventa, en donde se establecen las prestaciones de las partes, y las condiciones de entrega y pago de las mismas, lo que en principio cumpliría el requisito de expresividad.

No obstante, de los mismos no se deduce el cumplimiento de los demás requisitos para constituir un título ejecutivo, y ello es así, por cuanto, pese a ser una obligación expresa pues constan las obligaciones iniciales de las partes, al menos en lo que respecta al objeto de contrato y forma de pago; el título adolece de exigibilidad y de claridad, de conformidad con lo que se considera a continuación.

La fuerza contundente que requiere un título ejecutivo con las prerrogativas que le confiere la ley, el cual debe incorporar un derecho cierto y determinado, donde

la voluntad de obligarse del deudor se evidencie de manera más que evidente y que sea esa misma obligación la que se traslade a la jurisdicción a fin de ejecutar por medio de la fuerza coercitiva del estado esa voluntad, como elemento esencial del título se hace necesario que la obligación que se pretende ejecutar se encuentre en solución de pago.

En las presentes diligencias se pretenden ejecutar dos obligaciones del contrato de promesa de compraventa, la **primera** es una obligación de hacer en la modalidad de suscribir documento de escritura pública de compraventa del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 001-762556 y la **segunda** es una obligación de pagar sumas de dinero por concepto de la cláusula penal y honorarios de abogado.

Tanto de manera particular como de manera general encuentra el Despacho que ninguna de las obligaciones que se pretenden ejecutar, cuenta con el mérito suficiente para promover una ejecución en contra de la demandada, por lo que a continuación se considera.

Frente a la **primera** obligación, no avizora una obligación clara, expresa y en consecuencia exigible al demandado, y en lo tocante a la obligación de suscribir documentos, tal como se pretende en ejecución en el presente proceso, establece el inciso 2 del artículo 434 del Código General del Proceso: “[c]uando la escritura pública o el documento que deba suscribirse implique la transferencia de bienes sujetos a registro o la constitución de derechos reales sobre ellos, para que pueda dictarse mandamiento ejecutivo será necesario que el bien objeto de la escritura se haya embargado como medida previa y que se presente certificado que acredite la propiedad en cabeza del ejecutante o del ejecutado, según el caso.” (Subrayas y negritas del Despacho)

Nótese entonces que la acreditación de la propiedad en cabeza de la ejecutada es una condición *sine qua non* para que pueda dictarse mandamiento de pago, y en el *sub examine*, encontramos que el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-762556, objeto del presente proceso, pese a haberse prometido en venta de manera total, es propiedad de la demandada solo en un **cincuenta por ciento (50%)** según el certificado allegado con la demanda, el cincuenta por ciento (50%)

restante se encuentra en la actualidad en cabeza de la señora **Blanca Olivia Ramírez Ochoa**, lo cual hace improcedente la ejecución en los términos solicitados.

Por otro lado, no se puede hablar de claridad ni exigibilidad de la obligación, partiendo del hecho que el pago pactado en la cláusula tercera no se ha cumplido, o por lo menos no se prueba su cumplimiento en la forma allí acordada. Se habla de un segundo pago por \$10.000.000 el 02 de abril de 2020 que se acredita con unas consignaciones a cuentas de terceros y que, pese a que se dice que así lo autorizó la promitente vendedora, ello no aparece probado en el plenario. De igual forma, se pactó un pago final por \$190.000.000, el cual a la fecha de presentación de la demanda no se ha realizado, pues como se indica en el escrito de demanda, el crédito hipotecario se encuentra aprobado por parte de **Bancolombia S.A.**, pero ninguna prueba se aporta en dicho sentido.

Finalmente, frente a la **segunda** obligación, respecto del pago de la cláusula penal y honorarios de abogado, cabe resaltar, de manera general, que las obligaciones contenidas en el contrato de promesa de compraventa no prestan mérito ejecutivo, pues establece el artículo 1609 del Código Civil: “[e]n 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 allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos.”, el cumplimiento o el incumplimiento y la consecuencial indemnización de perjuicios requiere un pronunciamiento judicial dentro de un proceso declarativo propuesto para tal fin, por lo que, no es el trámite del proceso ejecutivo el medio idóneo para determinar la parte incumplida dentro de un contrato bilateral y el monto de la correspondiente indemnización de perjuicios.

En conclusión tenemos que respecto del contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes no se emana una obligación ni clara, ni actualmente exigible, pues no existe claridad en la prestación debida y en todo caso la demanda ejecutiva de suscribir documentos es improcedente tal como se expuso.

Finalmente se hace necesario precisar que en la clasificación de los derechos judiciales se distinguen dos especies, atendiendo a la índole de las prestaciones sustanciales, es decir a su naturaleza o factor que las originan, esto es los procesos de conocimiento los cuales parten de la incertidumbre del derecho sustancial pretendido y se pretende demostrar y configurar mediante la sentencia que se profiera en dicho proceso, proceso que sería idóneo para iniciar la presente acción.

De otro lado se encuentran los procesos ejecutivos ya mencionados, y que *prima facie*, estamos ante un derecho determinado y evidente, donde no es necesario demandar el reconocimiento o la declaración del derecho, pues la certeza emana del documento que se anexa a la demanda y constituye plena prueba contra el demandado; lo cual no sucede en el caso de marras.

Así las cosas, y teniendo en cuenta que ninguno de los documentos aportados cumple las exigencias para tenerlo como título ejecutivo idóneo para incoar este tipo de demanda, habrá de denegarse el mandamiento de pago ejecutivo por falta de título.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO TERCERO CIVIL DE CIRCUITO DE ENVIGADO**,

#### RESUELVE:

Primero. Negar el mandamiento ejecutivo de pago impetrado por **Diego de Jesús Gómez Ospina** en contra de **Gloria Beatriz Henao Tabares**, dentro de la demanda ejecutiva de la referencia, por lo expuesto en la parte motiva.

Segundo. Reconocer personería al abogado **Martín Alonso Naranjo Giraldo**<sup>2</sup> quien porta la tarjeta profesional 141.389, de conformidad con las facultades otorgadas por la parte actora en el poder conferido.

---

<sup>2</sup> Tarjeta profesional vigente, consultada el 01 de febrero de 2021 en la página web <https://sirna.ramajudicial.gov.co/>

Tercero. Archivar las presentes diligencias una vez ejecutoriado el presente auto y devolver los anexos sin necesidad de desglose.

**NOTIFÍQUESE**

**HERNANDO ANTONIO BUSTAMANTE TRIVIÑO**  
**JUEZ**  
09

**FIRMADO POR:**

**HERNANDO ANTONIO BUSTAMANTE TRIVIÑO**  
**JUEZ**  
**JUEZ - JUZGADO 003 DE CIRCUITO CIVIL DE LA CIUDAD DE ENVIGADO-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:

2274C4A3413CEEFE84C68985972800E9AF94A9070D95B84ED718A22E2DC7E50C

DOCUMENTO GENERADO EN 01/02/2021 01:53:05 PM

VALIDE ÉSTE DOCUMENTO ELECTRÓNICO EN LA SIGUIENTE URL:  
<HTTPS://PROCESOJUDICIAL.RAMAJUDICIAL.GOV.CO/FIRMAELECTRONICA>