

CONSTANCIA: Manizales, 29 de abril de 2024. Paso a Despacho de la señora Juez informándole que la presente demanda correspondió por reparto del día 8 de octubre de 2023. Sírvase proveer.

Camila Cárdenas

CAMILA CÁRDENAS ARIAS
OFICIAL MAYOR



JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES

Manizales, veintinueve (29) de abril de dos mil veintitrés (2023)

PROCESO	EJECUTIVO
DEMANDANTE	ELIANA PATRICIA CASTAÑO
DEMANDADO	CONSTRUCTORA BAMBÚ S.A.S
RADICADO	170014003001 2024 00306 00
ASUNTO	ABSTIENE LIBRAR MANDAMIENTO DE PAGO

La señora **ELIANA PATRICIA CASTAÑO** actuando a través de apoderado judicial presentó demanda ejecutiva de menor cuantía, en contra de la **CONSTRUCTORA BAMBÚ S.A.S**, mediante la cual pretende se libere mandamiento de pago por valor de sesenta y seis millones de pesos (\$66.000.000), con ocasión al incumplimiento de la demandada frente al contrato de opción de venta celebrado por las partes.

Ahora bien, es importante resaltar que, para librar mandamiento de pago es necesario que el documento presentado como base de ejecución contenga una obligación clara, expresa y exigible. Al respecto:

"ARTICULO 422. TITULO EJECUTIVO. 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 el Juez o Tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial, o de las providencias que en procesos de Policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, y los demás documentos que señale la ley"¹.

En el caso de marras, advierte esta Juzgadora de manera anticipada que el documento aportado como base de ejecución, no refleja una obligación a cargo de **CONSTRUCTORA BAMBÚ S.A.S**, pues el mismo se deriva de un contrato de opción para la venta de un inmueble, del que se extrae no cumple con los requisitos de ser expreso, claro y exigible como pasa a explicarse.

Una vez analizado el contrato aportado en la demanda, se extrae particularmente frente al incumplimiento lo siguiente:

¹ Artículo 422. Código General del Proceso

compraventa, una vez reciba la notificación que le envíe la Opcionante. **DÉCIMA: INCUMPLIMIENTO POR PARTE DE LA OPCIONANTE. INCUMPLIMIENTO POR PARTE DE LA OPCIONADA. (I)** Si la OPCIONANTE incumple las obligaciones a su cargo contenidas en este contrato de opción, pagará al OPCIONADA y a título de cláusula penal, una cantidad igual al 20 % del valor total de la venta La pena pactada será exigible mediante merito ejecutivo. **(II)** Si LA OPCIONADA, por su parte, incumple, pagará a la sociedad OPCIONANTE y a título de cláusula penal, una cantidad igual al 20 % del valor total de la venta, suma esta que será exigible ejecutivamente desde la misma fecha de suscripción de este contrato, sin necesidad de requerimientos o de constitución en mora, a lo cual renuncia LA OPCIONADA, y con la sola afirmación del incumplimiento. **Parágrafo primero:** Expresamente se declara que no habrá lugar a aplicación de esta sanción, pues ello no constituye incumplimiento, por el hecho de que la OPCIONANTE no pueda llevar a cabo el proyecto de construcción, como consecuencia de no obtenerse el crédito hipotecario necesario para financiar la construcción del edificio, o porque no otorgue un número de opciones suficientes que hagan viable el proyecto constructivo, o por circunstancias legales, o de fuerza mayor, o caso fortuito que impidan culminarlo. **Parágrafo segundo:** Se considera que el proyecto constructivo no es viable cuando en el término de diez y ocho (18) meses contados a partir de la fecha de suscripción de éste contrato, la sociedad OPCIONANTE no ha podido colocar opciones

que sean iguales o superen el sesenta por ciento (60%) del total de unidades proyectadas para todo el edificio. **Parágrafo tercero:** No se considera tampoco incumplimiento el retraso en la entrega de obras proyectadas (bienes de uso o servicio común, tales como accesos, cerramientos, bienes comunales, áreas sociales, áreas de recreación, acometidas de servicios públicos, etc.), siempre y cuando que el mismo tenga origen en circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito no imputables a la OPCIONANTE, tales como huelga de trabajadores de la construcción, la huelga de trabajadores de otras empresas que impidan el suministro oportuno de materiales requeridos para la construcción, los hechos irresistibles de la naturaleza, la orden de autoridad competente y otros similares. **Parágrafo cuarto:** La aplicación de la cláusula penal no impide a la parte que haya cumplido demandar la resolución del contrato o su cumplimiento. En uno u otro caso, se tendrán en cuenta las reglas consignadas en este contrato. **Parágrafo quinto:** La entrega material de la unidad de propiedad exclusiva o particular a la que se refiere este contrato si se ejercita la opción por parte de LA OPCIONADA y si una vez ejercitada, se suscribe el correspondiente contrato de promesa de compraventa o la escritura pública de compraventa el día de la entrega del inmueble. **DÉCIMA PRIMERA:**

En consecuencia, es dable afirmar que la única suma que se fijó para ser exigible ejecutivamente, fue el 20% del valor total de la venta, esto es \$13.200.000, pasándose por alto la obligación a cargo de **CONSTRUCTORA BAMBÚ S.A.S** de suscribir el documento transaccional.

Ahora bien, si bien el contrato aportado contiene la restitución del dinero en el evento de no ejercitarse la opción, se contempla dicha restitución en casos especiales, mutuo acuerdo, silencio de la opcionada o por circunstancias en el que proyecto no pudiere ser concluido, requiriéndose para el caso de un desistimiento, todo lo cual aparece claramente regulado en la convención.

Estima este despacho que en los casos descritos, no se trata de obligación claras, expresas o exigible, habida cuenta para ello se requiere de una demostración por fuera del título aportado de circunstancia atinentes al cumplimiento o incumplimiento de lo acordado, todo lo cual es propio de un proceso declarativo más no de un proceso ejecutivo.

Conforme a lo expuesto, el contrato de opción de venta aportado como base de recaudo, no evidencia con claridad el monto de la obligación ni su exigibilidad, y el capital cobrado en el presente asunto, es decir el valor de la venta del inmueble y la cláusula penal, esta supeditados al incumplimiento de la demandada, situación que debe ser acreditada, y dicha situación escapa de la competencia del proceso ejecutivo.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Primero Civil Municipal de Manizales

RESUELVE

PRIMERO: ABSTENERSE de librar mandamiento de pago respecto de la demanda ejecutiva promovida por la señora **ELIANA PATRICIA CASTAÑO** en contra de la **CONSTRUCTORA BAMBÚ S.A.S**, por lo expuesto en la parte motiva de este proveído.

SEGUNDO: En firme esta decisión, se archivará lo actuado, previa devolución de los anexos.

NOTIFÍQUESE ²

C.C.A

Firmado Por:
Sandra Maria Aguirre Lopez
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 001
Manizales - Caldas

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: **3555e57e77043b0ed3dc96ded34dda049791b7819a930b29547b0d6182428ace**

Documento generado en 29/04/2024 04:22:00 PM

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

² Publicado por estado No. 074 fijado el 30 de abril de 2024 a las 7:30 a.m.


LUIS JAUSEN PARRA TAPIERO
Secretario