



CONSTANCIA: Se deja en el sentido de indicar que la anterior demanda ejecutiva hipotecaria fue presentada el pasado 24/03/2022. Pasa a despacho del señor Juez para lo pertinente.

Armenia, Quindío; 24 de mayo de 2022

LUZ MARINA CARDONA RIVERA
Secretaria.

JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD
ARMENIA - QUINDÍO

Armenia, Quindío; Veinticinco (25) de mayo de dos mil veintidós (2022)

AUTO	: INTERLOCUTORIO
PROCESO	: EJECUTIVO – OBLIGACIÓN DE HACER
DEMANDANTE	: SANDRA XIMENA ROJAS PELAEZ
DEMANDADO	: ASOCIACIÓN INTEGRAL PARA EL DESARROLLO ECONÓMICO, SOCIAL Y COMUNITARIO BIENESTAR HUMANO – FIDESC-ONG
RADICACIÓN	: 630014003005-2022-00151-00

En atención a la nota secretarial que antecede y una vez revisada la demanda, se tiene que el juzgado se abstendrá de librar mandamiento de pago dentro del presente asunto teniendo en cuenta que la promesa de compraventa aportada como base para el presente proceso no presta merito ejecutivo, conforme se explicará a continuación:

El artículo 422 del Código General del Proceso, prescribe 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,..."

Por su parte, el artículo 1611 del Código Civil, subrogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, en lo relativo a la promesa de contrato, en su numeral 4º, inciso primero, consagra que: "...La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurran las circunstancias siguientes:

- 1 a. Que la promesa conste por escrito;
 - 2a. Que el contrato á que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 del Código Civil;
 - 3a. Que la promesa contenga un plazo ó condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato;
 - 4a. Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa ó las formalidades legales.
- Los términos de un contrato prometido, sólo se aplicarán á la materia sobre que se ha contratado..."



Igualmente, el artículo 1609 del Código Civil, estipula que: "...En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no cumpla por su parte, o no se allane a cumplirlo en la forma y tiempo debidos..."

Así las cosas, es importante tener en cuenta que al estar en presencia de un contrato bilateral, del cual a la luz de lo dispuesto en el artículo 1609 del Código Civil, emanan obligaciones recíprocas entre sus contratantes, encontrando que en el presente asunto la ejecutante que reclama la satisfacción de las pretensiones impetradas, debe acreditar el cumplimiento de las obligaciones a su cargo, o al menos que demuestre sumariamente que se allanó o estuvo dispuesta a cumplir, pues la jurisprudencia en forma constante y reiterada ha sostenido, que solo cuando se acreditan tales supuestos, es procedente librar la ejecución que se formula.

Advirtiéndose que en el presente asunto, en el documento base de la ejecución que aquí se impetra (contrato de promesa de compraventa de inmueble), se pactó en la cláusula cuarta, *"...ESCRITURACIÓN. Entre las partes promitentes se acuerda que la Escritura Pública de Compraventa que perfeccione la presente promesa de contrato, se correrá en la Notaría Segunda del Círculo Notarial de Armenia Quindío, el día 10 de noviembre de 2016 a las ocho (8:00 a.m.)..."*, sin embargo no se aportó la constancia que emite el Notario de haberse presentado la parte demandante en la fecha señalada a cumplir con el contrato, en virtud de lo cual no podría la demandante deprecar el cumplimiento del contrato, cuando ella misma no ha demostrado su cumplimiento o intención de ello.

Así mismo, se logra advertir que se pactó en la cláusula tercera lo siguiente: *"...ENTREGA Y TRADICIÓN. El Promitente Vendedor declara y la Promitente Compradora acepta, que se hizo entrega real y material del bien inmueble objeto del presente contrato a su favor, el día de hoy 19 de septiembre de 2016. La tradición del bien objeto del presente contrato se realizará con todas sus mejoras, usos, servidumbres, anexidades y costumbres que natural y legalmente le correspondan y libre de todo compromiso, hipotecas, embargos, pleitos pendientes, pignoraciones, prendas, condiciones resolutorias, anticresis, usufructos, impuestos (predial y valorización) del orden municipal o departamental, afectación a vivienda familiar o patrimonio de familia, servicios públicos, entre otras; y en general de todo gravamen o limitación al derecho de dominio..."*

Ahora bien, examinados los documentos aportados con el libelo introductor, no se evidencia que estuvieran dadas las condiciones planteadas para darse la tradición, como quiera que estudiado el certificado de tradición respecto del bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N° 280-165201, se advierte en la anotación número 002 que sobre el mismo recae gravamen hipotecario a favor de AV VILLAS antes COORPORACIÓN DE AHORRO Y VIVIENDA LAS VILLAS.

Resultaría entonces que el librar mandamiento ejecutivo en el presente asunto, implicaría aceptar que existió un incumplimiento de contrato el cual le es atribuible a la parte demandada, sin embargo es necesario hacer una valoración probatoria, lo cual es una actividad judicial ajena por completo al proceso ejecutivo y más particularmente al auto de mandamiento de pago.

Hipótesis que armoniza con lo que ha destacado el órgano de cierre de esta jurisdicción en la Sentencia de 17 de septiembre de 2013, exp. 6300022140002013-00123-01.



"...no reluce absurdo, en el presente caso, concluir que para que el juez pueda librar el mandamiento ejecutivo, la demanda de tal índole debe ser presentada con arreglo a la ley, acompañada de documento que preste mérito ejecutivo (art. 497 del C.P.C.). Y ejecutivamente, dice la ley, no pueden demandarse sino las obligaciones expresas, claras y exigibles (art. 488 ibídem). Del mismo modo, que para poder ejecutar las obligaciones de su demandado el ejecutante debe comprobar previamente que ha cumplido las suyas, porque a nadie le es lícito 'prevalerse de su propia torpeza' alegando cumplimiento cuando él no ha cumplido, siendo necesario para poder intentar la acción de resolución o cumplimiento, con mayor razón lo es para obtener pretensión ejecutiva."

Dicho esto, se tiene que el documento allegado no cumple los requisitos establecidos en el Código de Comercio y en el Código General del Proceso en su artículo 422, para ser considerado como un título ejecutivo, toda vez que se trata de una obligación de hacer que no resulta ser exigible aún, debido a que para adelantar el presente proceso previamente se debe iniciar proceso verbal en el que se declare el incumplimiento del contrato suscrito entre las partes.

Por lo tanto, este Despacho se abstendrá de librar mandamiento de pago respecto de lo solicitado en el libelo de la demanda, lugar a ordenar la devolución de anexos, toda vez que el expediente es digital y reconocerá personería jurídica para actuar como apoderado de la parte demandante al abogado JORGE ANIBAL TEJADA QUINTERO, solo para los efectos de esta providencia

Por lo brevemente expuesto, el **JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD DE ARMENIA, QUINDÍO,**

RESUELVE

PRIMERO: ABSTENERSE de librar mandamiento ejecutivo de pago por las razones expuestas.

SEGUNDO: Sin lugar a ordenar la devolución de anexos, toda vez que el expediente es digital.

TERCERO: RECONOCER personería al abogado JORGE ANIBAL TEJADA QUINTERO, para actuar en causa propia sólo para efectos del presente auto.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,

EL AUTO ANTERIOR SE NOTIFICÓ POR FIJACIÓN EN
ESTADO EL: 26 de mayo de 2022

LUZ MARINA CARDONA RIVERA
SECRETARIA

DIEGO ALEJANDRO ARIAS SIERRA
JUEZ



Firmado Por:

Diego Alejandro Arias Sierra

Juez

Juzgado Municipal

Civil 005

Armenia - Quindío

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: **8a66b2fc85094adf1fb7b7ed58af2cea946610209b45b8556e21e7d6fa932dd8**

Documento generado en 25/05/2022 10:04:47 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>